

Stadt Neumarkt i.d.OPf.



Bebauungsplan
„050 - Habersmühle I“
Begründung mit Umweltbericht

15.02.2021



Großweidenmühlstr. 28 a-b
90419 Nürnberg
Tel. 0911-310427-10
Fax 0911-310427-61
www.grosser-seeger.de

INHALT

I.	Begründung	5
A	Allgemeines	5
1.	Planungsanlass und Verfahren	5
2.	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	5
B	Planerische Grundlagen	6
1.	Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen	6
2.	Ziele der Raumordnung	7
3.	Darstellungen im Flächennutzungsplan	9
4.	Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen	10
5.	Derzeitige planungsrechtliche Situation	11
6.	Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
7.	Immissionsschutzsituation	13
8.	Altlasten, Altflächen und schädliche Bodenveränderungen	17
9.	Denkmalschutz	17
10.	Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz	17
11.	Land- und forstwirtschaftliche Belange	18
12.	Vorherige Verfahren der Bauleitplanung	19
C	Planungskonzept	20
D	Festsetzungen des Bebauungsplans	20
1.	Art der baulichen Nutzung	20
2.	Maß der baulichen Nutzung	21
3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen	22
4.	Abstandsflächen	24
5.	Verkehrsflächen, Zufahrten	24
6.	Ver- und Entsorgung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	24
7.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabung	25
8.	Immissionsschutz	25
9.	Grünordnung / Freiflächen	26
10.	Festsetzungen zu Dächern	27
11.	Garagen, Stellplätze, Stauräume und Nebenanlagen	28
12.	Gestaltungsfestsetzungen	28
13.	Einfriedungen	29
E	Auswirkungen der Planung	30
1.	Naturschutzfachliche Belange, Eingriffsregelung	30
2.	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange	30
3.	Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete	31
F	Bodenordnung	31
G	Flächenbilanz	32
H	Verzeichnis der Gutachten und Anhänge	32

II.	Umweltbericht	33
A	Einleitung	33
B	Kurzdarstellung der Planung	33
C	Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet	34
D	Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter im Untersuchungsgebiet	36
	1. Schutzgut Fläche	36
	2. Schutzgut Boden	37
	3. Schutzgut Wasser	38
	4. Schutzgut Klima/Luft	39
	5. Schutzgut Tiere und Pflanzen	40
	6. Schutzgut Biologische Vielfalt	43
	7. Schutzgut Mensch	43
	8. Schutzgut Landschaft	44
	9. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	45
	10. Wechselwirkungen	45
E	Auswirkungen der Planung	46
	1. Schutzgut Fläche	46
	2. Schutzgut Boden	46
	3. Schutzgut Wasser	47
	4. Schutzgut Klima/Luft	47
	5. Schutzgut Tiere und Pflanzen	48
	6. Schutzgut Biologische Vielfalt	48
	7. Schutzgut Mensch	48
	8. Schutzgut Landschaft	49
	9. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	49
	10. Wechselwirkungen	49
F	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser	50
G	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	50
H	Alternativen und Nullvariante	50
I	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	51
J	Eingriffsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen	52
K	Externe Kompensationsmaßnahmen	56
L	Forstrechtlicher Ausgleich	61
M	Kumulative Auswirkungen	61
N	Verbleibende Auswirkungen sowie Risiken im Fall von Unfällen und Katastrophen	61
O	Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten	62
P	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange	62
Q	Überwachung/Monitoring	64
R	Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	65
S	Zusammenfassung	66

Anhang

- Anlage 1 Bestandsaufnahme Biotop-/Nutzungstypen (M 1 : 2.500)
- Anlage 2 Bewertung des Ausgangszustands (M 1 : 2.500)
- Anlage 3 Ausgleichsbilanzierung externe Flächen
- Anlage 4 Maßnahmenkonzept interne Ökokonto- und Ausgleichsflächen
- Anlage 5 Maßnahmenkonzept externe Ausgleichsflächen Willmannsdorf
- Anlage 6 Maßnahmenkonzept externe Ausgleichsflächen Rudenshofen
- Anlage 7 Maßnahmenkonzept externe Ausgleichsflächen Deusmauer

I. BEGRÜNDUNG

A ALLGEMEINES

1. Planungsanlass und Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Neumarkt i.d. OPf. hat am 28.11.2019 beschlossen einen Bebauungsplan zur Ausweisung eines Industriegebietes nördlich der Bundesstraße B 299 im Bereich des Abzweigs nach Ungenricht aufzustellen. Der vorgesehene Standort bietet die Möglichkeit ein Industriegebiet für flächenintensive Betriebe zu entwickeln. Die in der Vergangenheit eingegangenen Anfragen machten deutlich, dass es einen hohen Bedarf an zusammenhängenden größeren Flächen gibt, sodass es einer Änderung der aktuellen Planungssituation bedarf.

In dem seit 2004 wirksamen Flächennutzungsplan sind in diesem Bereich zwei Industriegebiete dargestellt, die durch eine Grünfläche getrennt und gegliedert werden sollen. Um eine größere zusammenhängende Fläche bereit zu stellen, ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich, die bereits durch den Stadtrat der Stadt Neumarkt i.d. OPf. festgestellt wurde.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines großen Gewerbebetriebes geschaffen werden. Dazu gehören neben der Festsetzung einer GRZ und der überbaubaren Grundstücksfläche auch die Sicherung der Erschließung sowie der Nachweis des naturschutzfachlichen Ausgleichs.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß BauGB aufgestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel.

2. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Neumarkt, nördlich der Bundesstraße B 299 und westlich des Abzweiges nach Ungenricht.

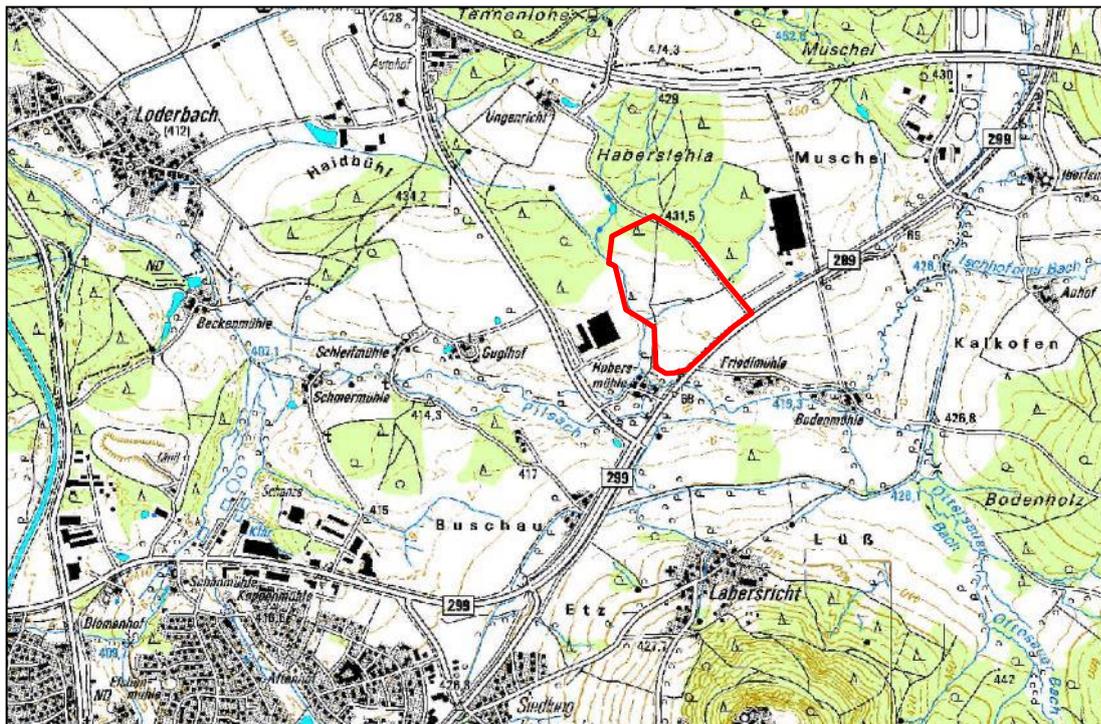


Abbildung 1: Übersichtslageplan mit Geltungsbereich (rot umrandet) (Kartengrundlage: Topographische Karten © Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der Bebauungsplan wird umgrenzt:

- Im Norden durch forstwirtschaftliche Flächen und die Straße nach Ungenricht
- Im Osten durch Gewerbeflächen
- Im Süden/Südosten durch die Bundesstraße B 299 und Grünflächen
- Im Westen durch einen Bachlauf mit Gehölzstrukturen

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 14,6 ha und beinhaltet folgende Grundstücke: Flur-Nrn. Teilfl. 240, Teilfl. 240/5, Teilfl. 273, der Gemarkung Mühlen.

B PLANERISCHE GRUNDLAGEN

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Die Fläche wird derzeit noch überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Norden befinden sich forstwirtschaftliche Flächen. Im Südwesten des Plangebiets befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Das Gelände fällt leicht von Norden (ca. 429 m ü. NHN) nach Südwesten (ca. 416 m ü. NHN) hin ab, in Richtung der Vorflut zur Pilsach.

Angrenzende Bereiche

In der östlichen und westlichen Nachbarschaft befinden sich bereits gewerbliche Nutzungen:

- Westlich des Plangebiets: Händler für Wohnwägen und Reisemobile sowie für Camping- und Freizeitbedarf, erschlossen vom Zubringer zur Autobahn
- Großes Logistikunternehmen im Gewerbegebiet Haberslehla, erschlossen über die Max-Herz-Straße, östlich des Plangebiets

Südlich der Bundesstraße befindet sich die Friedlmühle in ca. 150 m Entfernung vom Plangebiet. Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Hofstelle und weitere Wohngebäude. Dieses Gebiet ist dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen.



Abbildung 2: Orthophoto mit Eintragung des Geltungsbereichs (schwarz gestrichelt) (Befliegung 25.06.2019, © Bayerische Vermessungsverwaltung)

Südwestlich des Plangebiets befindet sich der Standort der ehemaligen Habersmühle an der Pilsach. Die Wüstung ist auf der Denkmalliste verzeichnet, das Benehmen wurde jedoch noch nicht hergestellt.

Des Weiteren befindet sich in südwestlicher Richtung auch ein Wohnhaus (Habersmühle 1), das sich durch Wälle von der Bundesstraße abschirmt.

Die Bogenschützen Neumarkt e.V. haben ihr Vereinsheim in der Habersmühle 3, direkt westlich des Plangebiets, der Schießplatz befindet sich westlich des Vereinsheims.

2. Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind übergeordnet im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan festgelegt. Das aktuelle LEP ist am 01. September 2013 in Kraft getreten und wurde 2018 geändert. Die Stadt Neumarkt i. d. OPf. ist Teil des regionalen Planungsverbands Regensburg (11). Der Regionalplan „Region Regensburg“ ist seit 2003 wirksam.

Im LEP wurde die Stadt Neumarkt als Oberzentrum klassifiziert und übernimmt damit Versorgungsfunktionen auch für die Gemeinden der Umgebung mit Gütern, insbesondere mit Gütern des spezialisierten höheren Bedarfs.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Kapitels 3 „Siedlungsstruktur“ des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sind insbesondere zu berücksichtigen:

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn - auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist [...].

Die Entwicklung der Fläche als Industriegebiet wird bereits größtenteils im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vorgesehen. Im Westen und Osten des Planungsgebietes schließen gewerbliche Bauflächen an. Zudem liegt das Planungsgebiet an der Bundesstraße B 299 und nutzt die bereits vorhandene Erschließung aus. Eine Zersiedelung der Landschaft wird somit vermieden und die neuen Bauflächen werden an geeignete Siedlungseinheiten angebunden.

Der Bedarf an Gewerbeflächen wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Flugfeld“ im Jahr 2018 ermittelt. Die Studie, die durch das IfSR, Nürtingen im Jahr 2018 erstellt wurde, kommt zu dem Ergebnis, dass für den Prognosezeitraum von 15 Jahren der zukünftige endogene Bedarf an gewerblichen Bauflächen insgesamt ca. 34,5 ha beträgt. Dem stehen ca. 24 ha an aktivierbaren gewerblichen Flächen gegenüber. Zu diesen sog. „aktivierbaren Flächen“ zählen auch die bisher im FNP lediglich dargestellten, aber noch nicht durch einen Bebauungsplan mit Baurecht entwickelten Flächen,

also auch der Standort Habersmühle. Ca. 5,5 ha der aktivierbaren gewerblichen Flächen stellen Baulücken innerhalb gewerblicher Bauflächen dar und werden als realisierbares Innenentwicklungspotential eingestuft.

Es ergibt sich eine Differenz von ca. 10,5 ha, die komplett neu zu entwickeln wären. Aufgrund der in Neumarkt üblichen Festsetzungen für Gewerbe- und Industriegebiete und den Standards bei der Ausbildung der öffentlichen Verkehrsflächen (begrünte, hinreichend breite Straßenräume) ergibt sich ein Bedarf an ca. 15 ha Bruttobauland.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes waren die konkreten Verlagerungsinteressen eines produzierenden Neumarkter Betriebs, der einen Standort in dieser Größe und der verkehrstechnischen Anbindung sucht. Darüber hinaus ist in die Betrachtung einzubeziehen, dass es keine größeren zusammenhängenden Flächen im Stadtgebiet gibt, die für die Ansiedlung zur Verfügung stünden.

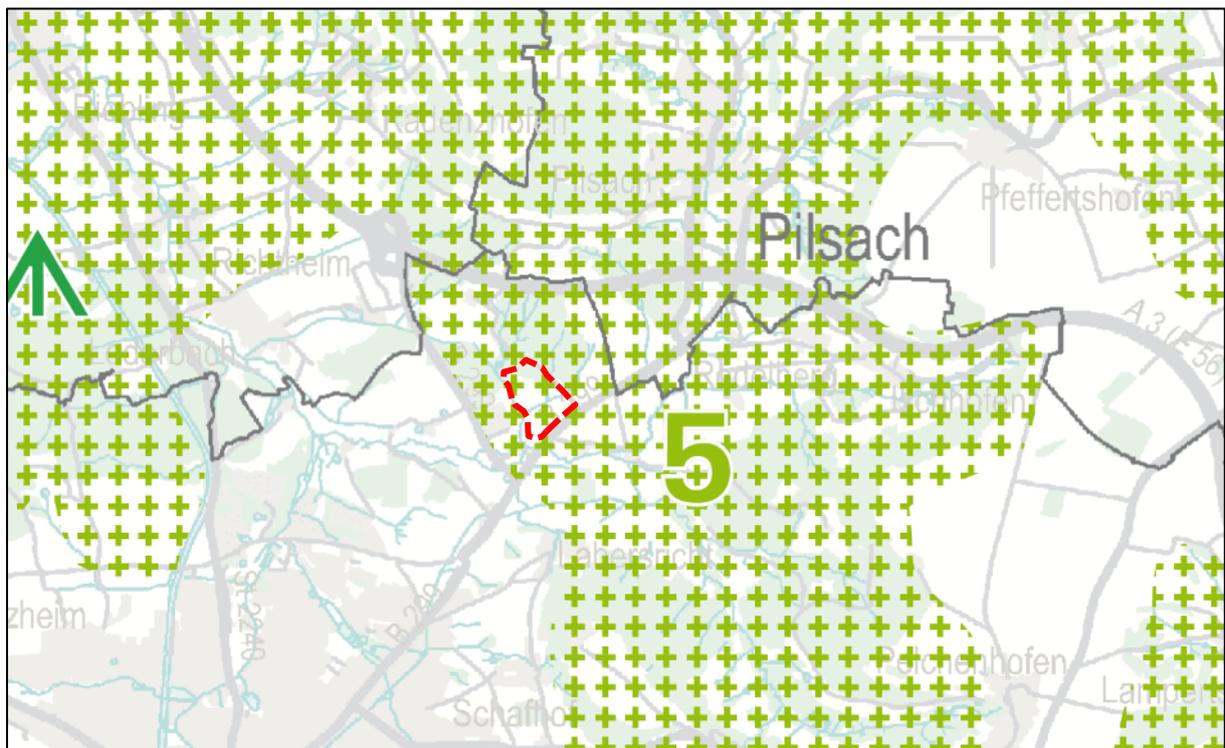


Abbildung 3: Auszug aus Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans für die Region Regensburg; grüne Schraffur: Landschaftliche Vorbehaltsgebiete mit Nummer; rote Umrandung: Plangebiet mit ca. 14,6ha (Datenquelle: © Regionaler Planungsverband Regensburg, Stand 2012)

Das Planungsgebiet liegt zudem im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Schwarzachtal und Seitentäler bei Oberölsbach“ (Nr. 5) (vgl. Regionalplan Region Regensburg, siehe auch Abbildung 3):

„Das Tal der Schwarzach, welche zur Rednitz entwässert, ist im engeren Talbereich durch den alten Ludwig-Donau-Kanal, ein naturnah gewordenes Kulturdenkmal, geprägt. Die Karstquellen in den Seitentälern und vor allem die extensiv genutzten Trockenrasen sind wichtige Bereiche zur ökologischen Stabilisierung in der teilweise sehr intensiv genutzten Flur. Trockenrasen und Buchenwälder haben bei der Umwandlung in Nadelholzkulturen eine Artenverarmung erfahren.“ (Begründung zu B I 2)

„Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind für Teilgebiete der Region typische Landschaften und können ansprechende Ortslagen miteinschließen. Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete gelten auch größere, wertvolle Biotope und Rückzugsgebiete von regionaler Bedeutung. Neue Nutzungen oder landschaftsverändernde Maßnahmen sollen hier sorgfältig

geprüft werden, damit die natürlichen Entwicklungsgrundlagen für die Region nicht beeinträchtigt werden.“ (Begründung zu B I 2)

Die grundsätzliche Abwägung zwischen den Belangen des Naturschutzes und der Nachfrage nach Bauflächen wurde bereits im Jahr 2004 mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans getroffen. In die damalige Abwägung wurden die Belange des Landschaftsbildes, der Erholungsqualität und des Vorbehaltsgebiets eingestellt. Man ist in der Abwägung zum Ergebnis gekommen, dass die natürlichen Entwicklungsgrundlagen für die Region durch die Planung nicht beeinträchtigt werden und eine GI-Ausweisung vertretbar ist. Vor diesem Hintergrund ist eine Erweiterung nach Norden vertretbar, da die Belange der wirtschaftlichen Entwicklung entsprechend zu werten sind und sich der geplante Standort in einem bereits durch gewerbliche Bauflächen geprägten Bereich befindet.

3. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im seit 2004 wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf. waren im Geltungsbereich zwei Industriegebiete, die durch eine Grünfläche getrennt und gegliedert werden, dargestellt (vgl. Abbildung 4).

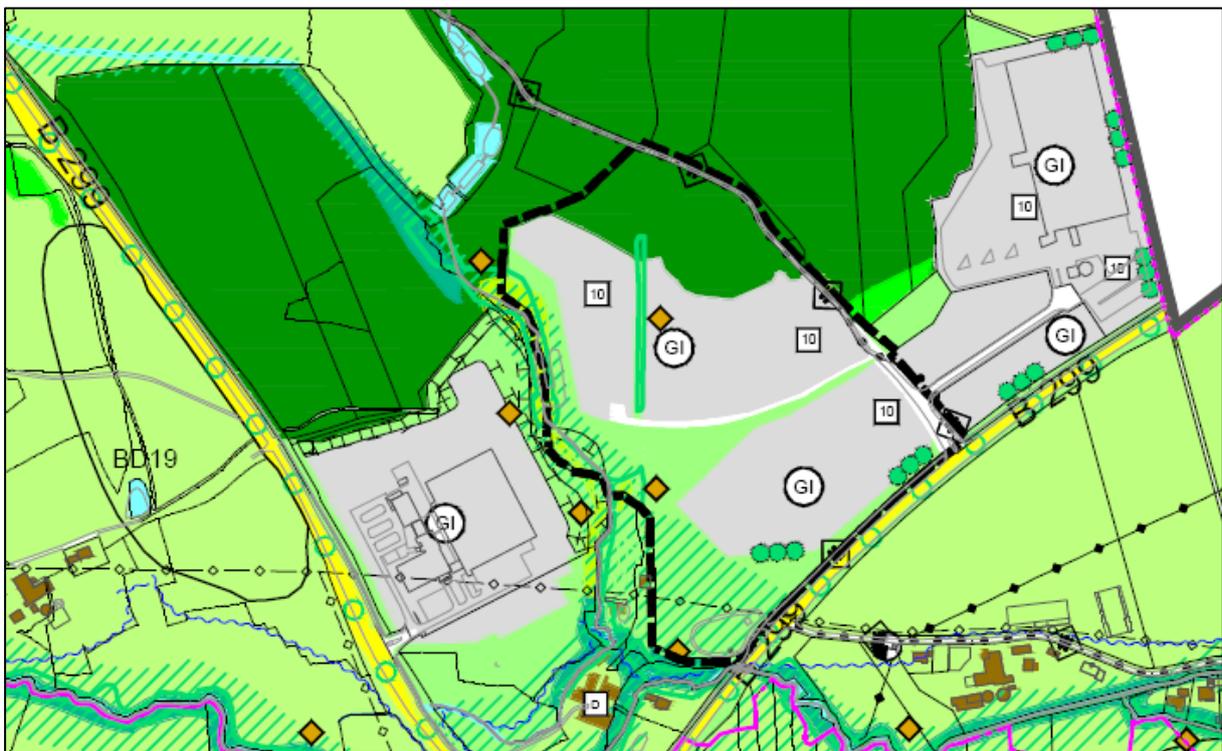


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt i.d. OPf. im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 050 „Habersmühle I“ (schwarze Strichlinie: Geltungsbereich des Bebauungsplans)

Am südlichen und südöstlichen Rand der Baufläche war eine Ortsrandeingrünung dargestellt. Der westliche Teil des Änderungsbereiches war im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt und mit der Schraffur „Talräume der Fließgewässer, keine Bebauung, Umwandlung von Acker in Grünland/Extensivierung der Grünlandnutzung oder Zulassen der natürlichen Sukzession im Überschwemmungsbereich“ gekennzeichnet. Als Ziele waren hier formuliert: Erhaltung der Talräume, Optimierung der Fließgewässer und deren Begleitstrukturen, Entwicklung von Kontaktlebensräumen sowie Erhaltung der Retentionsräume.

Im Norden des Änderungsbereiches waren Flächen für den Wald (Nadelwald) dargestellt. Parallel zur Bundesstraße und entlang der Straße nach Ungenricht ist ein Hauptwanderweg eingetragen. Innerhalb des nördlichen Industriegebietes sowie im Westen waren Biotop gemäß Biotopkartierung nachrichtlich übernommen. Im Süden ist des Weiteren der Verlauf einer unterirdischen Leitung eingetragen. Es handelt sich dabei um Trinkwasser- und Abwasserleitungen.

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert (siehe Abbildung 5). Die beiden GI-Flächen sollten zusammengefasst werden, darüber hinaus wurde die Industriegebietsfläche nach Norden erweitert und Flächen für Wald in Anspruch genommen. Zudem wurde entlang der Ränder des Industriegebietes die Pflanzung von Gehölzen zum Zweck der Eingrünung dargestellt. Die Flächennutzungsplanänderung wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Neumarkt i.d. OPf. am 23.07.2020 festgestellt. Die Genehmigung durch die Regierung der Oberpfalz erfolgte mit Bescheid vom 26.10.2020 (AZ 34-4621 NMST1).

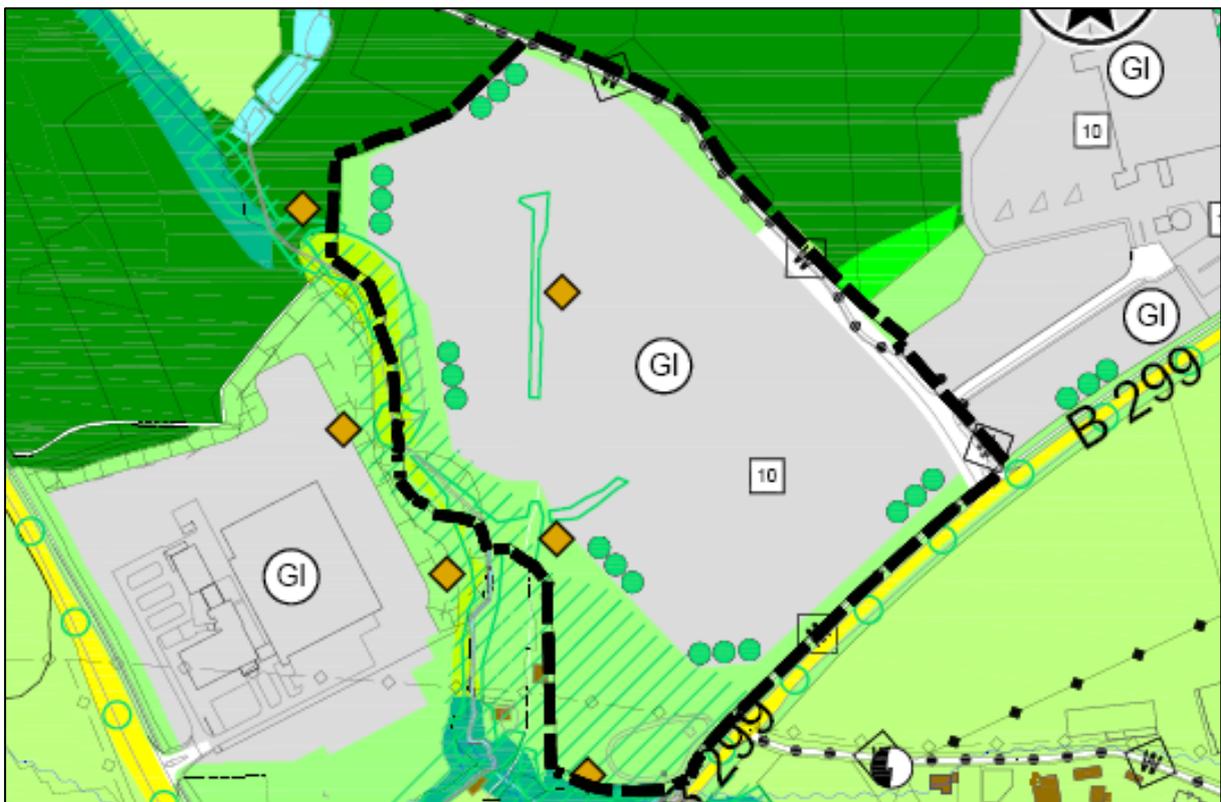


Abbildung 5: Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neumarkt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 050 „Habersmühle I“ (schwarze Strichlinie: Geltungsbereich des Bebauungsplans)

4. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) gilt die Maßgabe der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die Nachverdichtung (Baulücken, Gebäudeleerstand) sind einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorzuziehen. Besonders landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden, dies ist zu begründen.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Flugfeld“ erfolgte die Ermittlung des Bedarfs gewerblicher Bauflächen für die Gesamtstadt (Gutachten des IfSR 2018). Für den Bereich des ehemaligen Flugfelds westlich der Neumarkter Altstadt sieht der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 sowie das integrierte Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2012 eine bauliche Entwicklung, u.a. die Erweiterung des Gewerbegebietes, vor. Es würde sich hier um eine Konversionsmaßnahme handeln.

Der gemäß Gutachten ermittelte Bedarf an gewerblichen Bauflächen von ca. 34,5 ha wurde den vorhandenen und aktivierbaren Bauflächenpotentialen gegenübergestellt. Gewerbliche Bauflächenpotentiale in Plangebietes wurden mit ca. 18,5 ha (Netto-Bauflächen) angegeben. Ein aktivierbares Baulückenpotential innerhalb gewerblicher Bauflächen, d.h. ein realisierbares Innenentwicklungspotential, wird mit ca. 5,5 ha ermittelt (Flächen in nicht-städtischen und städtischen Eigentum).

In qualitativer Hinsicht kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass der Bereich Flugfeld weitestgehend nicht den seitens der Betriebe gestellten qualitativen Ansprüchen an Gewerbeflächen erfüllt, insbesondere in Hinblick auf die Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz. Zudem veranlassen die fehlenden, quantitativen Flächenangebote die Unternehmen ins Umland abzuwandern.

Anlass für die vorliegende Planung war die Umzugsabsicht eines ansässigen Unternehmens. Eine Erweiterung am bisherigen Standort in Neumarkt ist aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit nicht möglich. Der neu geplante Standort erfüllt die Anforderung einer größeren, zusammenhängenden Fläche mit guter Anbindung an die Bundesstraße B 299 sowie an die Bundesautobahn BAB 3. Alternativen, insbesondere Innenentwicklungspotentiale, sind - wie oben aufgeführt - aber nicht vorhanden.

5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans war bisher nahezu vollständig nicht überplant. Der Planbereich gehört derzeit noch zum planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Lediglich ein Streifen im Osten liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „084 – Haberslehla“. Hier werden die Festsetzungen des Bebauungsplans „050 – Habersmühle I“ den rechtskräftigen Bebauungsplan 084 nach seinem Inkrafttreten ersetzen (vgl. Abbildung 6).

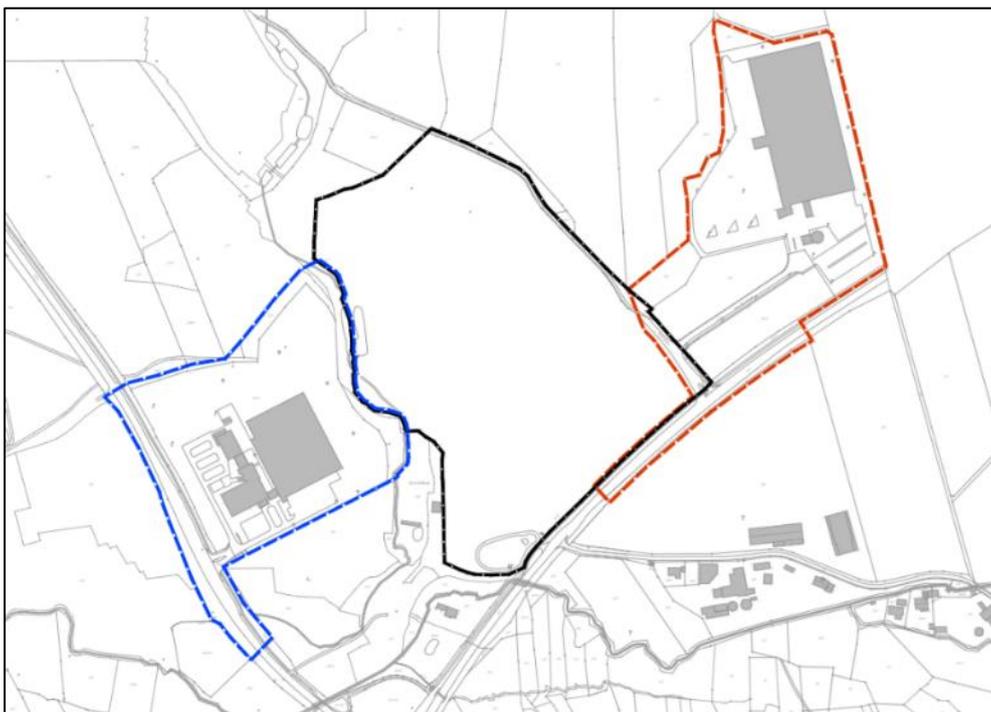


Abbildung 6: Geltungsbereiche der Bebauungspläne „050 Habersmühle I“ (schwarz umrandet), „053 Habersmühle II“ (blau umrandet) und „084 Haberslehla“ (rot umrandet)

6. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Industriegebiets kann von der Straße nach Ungenricht erfolgen.

Das Gebiet ist an den überörtlichen Verkehr angebunden. Der Geltungsbereich schließt an die im Süden verlaufende Bundesstraße B 299 an. Südwestlich des Plangebietes befindet sich in kurzer Entfernung ein weiterer Knotenpunkt, der die B 299 über die B 299a an die Bundesautobahn BAB 3 anbindet.

Die Anbauverbotszone entlang von Bundesstraßen von 20 m gemäß Bundesfernstraßengesetzes (vgl. § 9 FStrG) liegt im Bereich des festgesetzten Straßenbegleitgrünes, außerhalb des geplanten Industriegebietes.

Ein Verkehrsgutachten zur Prüfung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte wurde erstellt (R+T Verkehrsplanung GmbH, 23.09.2020). Auf Grundlage aktueller Verkehrszählungen sowie des aus der geplanten Nutzung resultierenden Ziel- und Quellverkehrs wurde die Leistungsfähigkeit der beiden Knotenpunkte geprüft.

Im Ergebnis wird für den Anschlussknotenpunkt des Plangebietes an die B 299 die erreichbare Stufe der Verkehrsqualität „C“ ermittelt, was insgesamt eine befriedigende Leistungsfähigkeit bedeutet. Dies gilt sowohl für die vormittägliche als auch für die nachmittägliche Spitzenstunde. Maßgebend dafür ist der linkseinbiegende Strom aus Haberslehla in die B 299, alle anderen Knotenströme liegen in der Stufe A oder B (entspricht in etwa „sehr gut“ oder „gut“). Im derzeitigen Ausbauzustand des Knotenpunktes ist gemäß Gutachten keine Signalisierung erforderlich.

Für den südwestlich gelegenen Knotenpunkt B 299 / B 299a ist gemäß Gutachten - sowohl für die vormittägliche als auch für die nachmittägliche Spitzenstunde - eine Verkehrsqualität der Stufe "D" zu erreichen, d.h. der Knotenpunkt hat eine ausreichende Leistungsfähigkeit. In den Berechnungen wird von einer vierphasigen Schaltung der Signalanlage ausgegangen, d.h. mit Phase für den angebundenen landwirtschaftlichen Weg im Südosten des Knotenpunktes. Hier wird eine verkehrsabhängige Steuerung der Signalanlage empfohlen, sodass die Zufahrt auf „Anforderung“ geschaltet werden kann und die Leistungsfähigkeit noch verbessert wird.

Auch die Forderung eines eigenen Fahrstreifens für den rechtsabbiegenden Strom von der B 299 (von Norden) zur B 299a in Richtung Autobahn A 3 wurde geprüft. Aufgrund der Rückstaulänge von rund 170 Metern, die für den Geradeausstrom in Richtung Neumarkt ermittelt wurde, müsste auch ein Rechtsabbiegestreifen mit mindestens der gleichen Länge vorgesehen werden. In Anbetracht der ermittelten, eher geringen Anzahl der rechtsabbiegenden Fahrzeuge erscheint dies im Vergleich zum erforderlichen Flächenverbrauch und zu den Baukosten als nicht angemessen. Stattdessen wird empfohlen, den derzeit provisorisch mit Schotter befestigten Seitenraum mit einer Länge von ca. 50 Metern als befestigten Fahrstreifen auszubauen.

Für das Plangebiet bzw. die dort geplante Nutzung kann unabhängig der gemäß Gutachten empfohlenen Maßnahmen eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.

Technische Infrastruktur

Entlang der Bundesstraße B 299 verlaufen verschiedene Wasser- und Abwasserleitungen. Die Leitungen sind im Bereich des Grünstreifens und der Straßenbäume nördlich des Radwegs verlegt. Diese queren zudem den Planbereich im Südwesten.

Der Anschluss der regen- und abwassertechnischen Erschließung ist im Trennsystem vorgesehen (vgl. Kap. I B 10).

Stromversorgung

Zur elektrischen Erschließung des geplanten Industriegebiets „Habersmühle I“, ist die Erweiterung der 20 kV- und 0,4 kV-Kabelnetze sowie voraussichtlich die Errichtung von weiteren Trafostationen erforderlich (vgl. Kap. I B 6).

Darüber hinaus ist im Zusammenhang mit den geplanten Straßen- und Tiefbauarbeiten die elektrische Infrastruktur zu erweitern.

Wasserversorgung

Nach derzeitigem Planungsstand ist die Erweiterung der Trink- und Brauchwasserversorgung im öffentlichen Straßenausbaubereich nicht notwendig. Die Wasserversorgung für das Planungsgebiet kann aus den vorhandenen Versorgungsleitungen erfolgen. Die öffentliche Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt V/ 405 ist sichergestellt.

Erdgasversorgung

Die Erdgasversorgung kann aus der vorhandenen Mitteldruckleitung durch Erschließung des Planungsbereiches sichergestellt werden.

ÖPNV

Der Planungsbereich wird derzeit im regulären Linienverkehr durch den Stadtbus Neumarkt nicht bedient. Über die Haltestelle „Friedlmühle“ ist das Industriegebiet mit Regiobussen der Buslinien 460, 521, 523, 574 an das örtliche ÖPNV-Netz angebunden.

Telekommunikation

Die Stadtwerke Neumarkt beabsichtigen die Erschließung des Planungsgebietes mit Glasfaser.

7. Immissionsschutzsituation

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (IBAS 07.10.2020). In diesem Gutachten werden neben einwirkenden Lärm auf das Planungsgebiet (Verkehrslärm) vor allem die vom Gebiet ausgehenden Emissionen untersucht und in Hinblick auf die bestehende benachbarte, schutzwürdige Bebauung über die Festsetzung von Emissionskontingenten beschränkt.

Die nächstgelegenen Wohnhäuser befinden sich ca. 150 m südöstlich (Fl.Nr. 328/1, Gemarkung Mühlen – Friedlmühle 1) und 170 m südwestlich (Fl.Nr. 319, Gemarkung Mühlen – Habersmühle 1) von dem geplanten Industriegebiet. Im Anschluss an die Friedlmühle im Südosten des Planungsgebietes befinden sich Wohnhäuser der Bodenmühle. Westlich der B 299a befindet sich der Aussiedlerhof Guglhof.

Da es sich bei den o.g. Nutzungen um Außenbereichsnutzungen handelt, werden sie bei der Betrachtung der Schutzwürdigkeit als Mischgebiet eingeordnet. Es ergeben sich gemäß DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1, Orientierungswerte für den Gewerbelärm von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A). Die Orientierungswerte entsprechen den Immissionsrichtwerten der TA Lärm, die bei der Beurteilung von Anlagenlärm heranzuziehen ist.

Für das Industriegebiet (GI) selbst gelten nach der TA Lärm Immissionsgrenzwerte von 70 dB(A) ohne Unterscheidung in Tag- und Nachtwerte. Die DIN 18005 gibt keine eigenen Orientierungswerte für GI vor, als Vergleich gelten hier für Gewerbegebiete (GE) tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) (Verkehrslärm) bzw. 50 dB(A) (Gewerbelärm) als Orientierungswerte.

Gewerbelärm

Gemäß TA Lärm ist die Gesamtbelastung der Immissionen durch Anlagen (Summe der Vor- und Zusatzbelastung) zu ermitteln und mit den Immissionsrichtwerten in Ansatz zu bringen.

Im Umfeld des Plangebietes sind verschiedene gewerblich genutzte Flächen vorhanden, von denen Lärmemissionen ausgehen. Westlich des Plangebietes befindet sich das Gewerbegebiet „Habersmühle II“, welches von einem Händler für Wohnmobile genutzt wird. Im Osten des Plangebietes grenzt das Gewerbegebiet „Habersleha“ mit einem Logistikunternehmen an. Im direkten Anschluss nach Osten befindet sich auf dem Gemeindegebiet Pilsach im dortigen Gewerbegebiet „Habersmühle“ ein Entsorgungsunternehmen.

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurgesellschaft IBAS (07.10.2020) wurde die aus den Bestandsnutzungen resultierende Vorbelastung auf Grundlage von Vorgaben aus Genehmigungsbescheiden oder Festsetzungen in den jeweiligen Bebauungsplänen an allen maßgebenden Immissionsorten (Wohnhäuser Guglhof, Habersmühle, Friedlmühle und Bodenmühle) ermittelt. Dabei wurden Beurteilungspegel von 52,2 bis 57,1 dB(A) tags und 39,4 bis 44,3 dB(A) nachts ermittelt. Zur Tagzeit werden demnach die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm bzw. die gleichlautenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60 dB(A) zum Teil deutlich unterschritten. Für die maßgebende Stunde in der Nachtzeit wird der insgesamt zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm von 45 dB(A) nahezu ausgeschöpft, sodass nur ein geringes Restkontingent für ein zukünftiges Vorhaben verbleibt.

Für die maßgebenden Immissionsorte in der Nachbarschaft wurden in Abstimmung mit der Fachbehörde schalltechnische Zielwerte festgelegt, die von den einwirkenden Geräuschen von Anlagen im Plangebiet nicht überschritten werden dürfen.

Um die schalltechnische Verträglichkeit zu gewährleisten, werden auf Grundlage dieser Zielwerte Emissionskontingente nach der DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" für die geplanten Industrieflächen ausgearbeitet, die im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt sind.

Ganz allgemein ist hinsichtlich der Durchführung einer Geräuschkontingentierung in einem Bebauungsplanverfahren auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 07.12.2017 einzugehen, das neue Randbedingungen für diese Art der Festsetzungen gesetzt hat. Entsprechend der Interpretation des Urteils kann demnach eine Emissionskontingentierung nur noch mit planinterner Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO oder planexterner Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gebilligt werden. In Bezug auf den Bebauungsplan „050 - Habersmühle I“ ist eine planinterne Gliederung nur insoweit möglich, dass innerhalb der zu gliedernden Industriefläche kein einheitliches Emissionskontingent festgesetzt wird. Zudem wird ein Teilgebiet im Norden mit einem relativ hohen Emissionskontingent im Tageszeitraum von 70 dB belegt. Die Bereitstellung eines Teilgebiets ohne Emissionsbeschränkung, das praktisch jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb vollumfänglich ermöglicht, ist bei Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nicht möglich.

Die Stadt Neumarkt verfügt aber an anderer Stelle im Stadtgebiet über Gewerbeflächen ohne Emissionsbeschränkung, wie z.B. Bebauungsplan „Berliner Ring“ (BP 65) oder den direkt benachbart liegenden Bebauungsplan „Habersleha“ (BP 84). Damit werden die Voraussetzungen der durch die Rechtsprechung geforderten Gliederung der Gewerbegebiete innerhalb des Gemeindegebiets (planexterne Gliederung) erfüllt. Die Festsetzung der Emissionskontingentierung in der vorliegenden Form ist somit zulässig.

Im Gutachten wurde anhand eines konkreten Planvorhabens nachgewiesen, dass die zur Verfügung stehenden Emissionskontingente eingehalten werden können. Die Prüfung des tatsächlichen Vorhabens erfolgt auf Genehmigungsebene.

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken Verkehrsräuschimmissionen durch die bestehenden Verkehrswege (Bundesstraße B 299 und Autobahnzubringer B 299a) ein. Sie wurden im Zuge des Gutachtens für den Prognosehorizont 2030 rechnerisch ermittelt und anhand der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ beurteilt. Die innerhalb des Industriegebietes zulässigen Büronutzungen sind als immissionsschutzrechtlich schützenswert zu betrachten. Wohnnutzungen sind im Industriegebiet auch ausnahmsweise nicht zulässig.

An den umliegenden Wohnhäusern werden tags Beurteilungspegel zwischen 48 und 56 dB(A) und nachts zwischen 41 und 49 dB(A) ermittelt, bei den umliegenden Gewerbeflächen liegen die Beurteilungspegel tags zwischen 51 und 60 dB(A). Für das Gebiet des BP Nr. 050 „Habersmühle I“ wurde eine mögliche künftige Bebauung bereits berücksichtigt. Im südlichen Bereich liegen die Beurteilungspegel tags bei 64 dB(A) und nachts bei 57 dB(A). An den maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Geltungsbereichs werden somit die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen zur Tag- und Nachtzeit eingehalten. An den Immissionsorten innerhalb des Geltungsbereiches werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (hier liegt aber ja sogar ein GI vor) ebenfalls unterschritten. Mit 57 dB(A) läge die Lärmeinwirkung während der Nachtzeit 2 dB über dem Orientierungswert für ein GE, es gibt hier aber keine schutzwürdigen Nachtnutzungen (Ausschluss von Wohnnutzungen im BP).

Darüber hinaus sind die Auswirkungen der Verkehrsgeräusche durch hervorgerufenen Mehrverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen auf die Geräuschbelastung der Umgebung des Plangebiets zu betrachten. Hingegen werden Fahrzeuggeräusche, die vom Betriebsgrundstück ausgehen, den Anlagengeräuschen zugeordnet und somit nach TA Lärm beurteilt.

Auch bei einem zusätzlichen, durch das Plangebiet induzierten Verkehrsaufkommen kann davon ausgegangen werden, dass die Orientierungswerte eingehalten werden (vgl. oben einwirkende Beurteilungspegel an Wohngebäuden durch Verkehrslärm ohne Mehrverkehr). Eine Überschreitung der Orientierungswerte würde erst bei einer Pegelerhöhung von mindestens 2 dB auftreten, was gemäß Gutachten einer Erhöhung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens um ca. 60% bedeuten würde.

Gemäß den im Gutachten angenommenen Logistikzahlen kann derzeit davon ausgegangen werden, dass nach dem Verlassen des Betriebsgeländes eine sofortige Vermischung mit dem Verkehr auf der Bundesstraße B 299 stattfindet. Organisatorische Maßnahmen gemäß TA Lärm zur Minderung der Geräusche sind demnach nicht notwendig.

Lichtimmissionen:

Bei gewerblichen Anlagen werden häufig Beleuchtungsanlagen eingesetzt, die Lichtimmissionen in der Nachbarschaft hervorrufen können.

Rechtlich zählt Licht zu den Emissionen und Immissionen gemäß dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Die Vorschriften des BImSchG gelten gemäß § 2 Abs. 1 für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen im Sinne des Gesetzes. Anlagen zur Beleuchtung des öffentlichen Straßenraumes, Beleuchtungsanlagen von Kraftfahrzeugen und dem Verkehr zuzuordnende Signalleuchten gehören nicht zu den Anlagen i.S. des § 3 Abs. 5 BImSchG. Lichtimmissionen gehören gemäß § 3 Abs. 3 BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen.

Die im Immissionsschutz zu beurteilenden Lichteinwirkungen bewegen sich im Bereich der Belästigung, d.h. sie können Störungen des körperlichen oder seelischen Wohlbefindens bewirken. I.d.R. stellen sie aber keine Gefahren oder erheblichen Nachteile dar.

Für den Begriff der erheblichen Belästigung bei Lichtimmissionen findet sich eine Konkretisierung in den „Hinweisen zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ (Licht-Leitlinie), die der Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) herausgegeben hat (Stand 08.10.2012). Die Hinweise enthalten Immissionswerte der mittleren Beleuchtungsstärke und Immissionsrichtwerte für die Blendung k , die zum Schutz der Nachbarschaft nicht überschritten werden sollen.

Es ist gegenwärtig nicht bekannt, wo welche gewerblich genutzten Beleuchtungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgestellt werden sollen. Ein Beleuchtungsplan ist

nicht vorhanden. Es ist daher nicht möglich, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die von den geplanten Beleuchtungsanlagen ausgehenden Lichtimmissionen zu ermitteln und zu bewerten.

In dem vorliegenden Fall sind entsprechende Untersuchungen auch nicht erforderlich. In der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte ist geklärt, dass von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplanverfahren Abstand genommen werden darf, wenn der Konflikt im nachfolgenden Genehmigungsverfahren bei vorausschauender Betrachtung sachgerecht gelöst werden kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 16. März 2010). Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können zum Schutz der Nachbarschaft Auflagen in den Genehmigungsbescheid aufgenommen werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass mit dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen schädliche Umwelteinwirkungen in der Nachbarschaft verhindert werden können. Untersuchungen zu den Lichtimmissionen sind daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich. Mögliche Konflikte können im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens gelöst und brauchen daher nicht schon auf der planerischen Ebene einer abschließenden Lösung zugeführt werden.

Vorsorglich wird auf die neuen Regelungen des Art. 11a BayNatSchG verwiesen. So sind durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich Eingriffe in die Insektenfauna zu vermeiden. Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden (vgl. hierzu auch Kap. E 2).

Luftverunreinigungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gewerblich genutzte Anlagen aufgestellt, von denen luftverunreinigende Stoffe, wie z.B. Staub ausgehen können.

Luftverunreinigungen gehören gemäß § 3 Abs. 3 BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen.

Es ist gegenwärtig nicht bekannt, welche Anlagen aufgestellt und welche Betriebsvorgänge stattfinden werden. Demzufolge kann nicht abgeschätzt werden, ob in der Nachbarschaft schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden können.

Entsprechende Untersuchungen sind auch nicht erforderlich. In der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte ist geklärt, dass von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplanverfahren Abstand genommen werden darf, wenn der Konflikt im nachfolgenden Genehmigungsverfahren bei vorausschauender Betrachtung sachgerecht gelöst werden kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 16. März 2010). Außerdem hat die Verweisung möglicher Konflikte in das fachbehördliche Genehmigungsverfahren den Vorteil, dass auf diese Weise stets die Anpassung an den Stand der Technik im Rahmen der Genehmigungsverfahren gewährleistet ist.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können zum Schutz der Nachbarschaft Auflagen in den Genehmigungsbescheid aufgenommen werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass mit dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen schädliche Umwelteinwirkungen in der Nachbarschaft verhindert werden können.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass Untersuchungen zu den Luftverunreinigungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich sind. Mögliche Konflikte können im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens gelöst und brauchen daher nicht schon auf der planerischen Ebene einer abschließenden Lösung zugeführt werden.

8. Altlasten, Altflächen und schädliche Bodenveränderungen

Im Geltungsbereich und im näheren Umfeld sind keine Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.

9. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet selbst sind keine geschützten Kultur- oder Bodendenkmäler bekannt. Grundsätzlich ist im Umfeld von Neumarkt mit frühgeschichtlichen Einzelfunden aufgrund von Bodendenkmälern im weiteren Umkreis zu rechnen.

Südwestlich des Plangebiets befindet sich der Standort der ehemaligen Habersmühle an der Pilsach (D-3-6634-0135). Die Wüstung ist auf der Denkmalliste, das Benehmen wurde jedoch noch nicht hergestellt. Rund 400 m weiter südlich verläuft der Leitgraben (D-3-6634-0135), der im Zusammenhang mit dem Ludwig-Donau-Main-Kanal als Ingenieurbauwerk ein kulturhistorisches Element darstellt.

Auf das Planblatt wird als Hinweis für den Fall aufgenommen, dass bei Erdbauarbeiten dennoch Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden sollten, dass diese nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen ist. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

10. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Wasserschutzgebiete. Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder einem überschwemmungsgefährdeten Bereich.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich wassersensible Bereiche. Diese Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Eingriffe ins Grundwasser im Zuge von Erdbauarbeiten, z.B. durch das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser, Abgrabungen oder die Durchführung einer Bauwasserhaltung, unterliegen einer wasserrechtlichen Erlaubnispflicht gem. § 8 Abs. 1 WHG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 WHG, für deren Erteilung das Landratsamt Neumarkt i.d. OPf. zuständig ist.

Aufgrund der Topographie ist grundsätzlich mit Hangwasser und wild abfließendem Wasser zu rechnen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist darauf zu achten, dass das natürliche Abflussverhalten des wild abfließenden Wassers nicht nachteilig zu Lasten für andere Grundstücke verändert wird. Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu erhöhtem Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Derartige Risiken sollen ebenfalls bei der Gebäude- und Freiflächenplanung berücksichtigt werden.

Bei Bodenuntersuchungen (Geotechnischer Bericht, Baugrundinstitut Dr.-Ing. Spotka und Partner GmbH, 14.01.2020) wurde oberflächennahes Grundwasser in Tiefen von ca. 1,20 m bis ca. 6,70 m unter Geländeoberkante angetroffen (erstmalig festgestellt Wasserstand). Dabei steigt der Grundwasserflurabstand von Nordosten nach Westen bzw. Südwesten an.

Das Niederschlagswasser kann wahrscheinlich nicht versickert werden, da aufgrund der Bodenbeschaffenheit (tonige und schluffige Anteile) die Versickerungsfähigkeit zu gering ist. Es wurden k_f -Werte von ca. 10^{-7} festgestellt. Teilweise ist auch der Grundwasserflurabstand zu gering. Es wird vorgeschlagen, das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in die Pilsach bzw. eine geeignete Vorflut abzuleiten. Dazu ist, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans, eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Herstellung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser einzuholen.

Die Entwässerung von Regen- und Schmutzwasser ist im Trennsystem vorgesehen. Im Rahmen der Vorhabensplanung des aktuellen Baubewerbers wurde ein erstes Entwässerungskonzept erarbeitet.

Das anfallende Schmutzwasser soll an den bestehenden Schmutzwasserkanal, der im Süden parallel zur B 299 innerhalb des Straßenbegleitgrünes verläuft, angeschlossen werden.

Das anfallende Niederschlagswasser soll über zwei bestehende Regenrückhaltebecken in die Pilsach eingeleitet werden. Das eine Regenrückhaltebecken befindet sich im Süden innerhalb des Geltungsbereiches BP 050 „Habersmühle I“. Es diente bisher nur der Entwässerung des Gewerbegebietes „Haberslehla“. Geplant ist die zusätzliche Rückhaltung des Niederschlagswassers, das innerhalb der südlichen Teilfläche des geplanten Industriegebietes anfällt.

Das innerhalb der nördlichen Teilfläche des geplanten Industriegebietes anfallende Niederschlagswasser wird in das Regenrückhaltebecken südlich des Gewerbegebietes „Habersmühle II“ eingeleitet. Eine Erweiterung des Regenrückhaltebeckens wird derzeit geprüft. Vor Einleitung in das externe Regenrückhaltebecken, soll das Niederschlagswasser innerhalb der internen Ausgleichsfläche A1 in einem offenen Graben geführt werden. Um größere Niederschlagsmengen verlangsamt über den Graben abzuleiten, ist die Vorschaltung eines weiteren Regenrückhaltebeckens notwendig, die als flache Mulde in Erdbauweise ausgeführt werden soll. Um eine Vorreinigung des anfallenden Niederschlagswasser sicherzustellen, ist dem Regenrückhaltebecken zudem ein Absatzbecken vorgeschaltet.

Die innerhalb des geplanten Industriegebietes verlaufenden Gräben im Nordosten und Westen werden überbaut und in einer neuen Verrohrung in den westlichen Bachlauf eingeleitet. Auch der im Osten, nördlich der Max-Herz-Straße, in den Geltungsbereich hineinragende Graben sowie vorhandene Drainagen sollen dieser Verrohrung zugeleitet werden. Zur Vermeidung von Überschwemmungsgefahren, ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ein HQ100-Nachweis zu erbringen und eine entsprechende Dimensionierung der Verrohrung vorzusehen.

Die Überbauung der Gräben stellt einen Gewässerausbau nach § 67 WHG dar. Aufgrund des Einzugsgebietes gelten diese nicht mehr als untergeordnete Gewässer. Nach § 68 WHG ist hierfür ein Planfeststellungsverfahren mit Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) auf Ebene des Genehmigungsverfahrens erforderlich. Anstelle einer Planfeststellung kann ggf. eine Plangehmigung erteilt werden, sofern nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) keine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht.

11. Land- und forstwirtschaftliche Belange

Bei den nördlichen Flächen handelt es sich um Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) bzw. des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG). Der betroffene Wald setzt sich aus Beständen mit unterschiedlichem Alter und Baumarten zusammen. Vor allem Fichten, Kiefern und Schwarz-Erlen sind an der Waldzusammensetzung beteiligt, es stocken aber auch

Eichen. Bei der dauerhaften Beseitigung von Wald handelt es sich im walddrechtlichen Sinne um eine Rodung, die einer Genehmigung bedarf. Für die geplante Rodungsfläche von ca. 1,94 ha ist ein flächengleicher, forstrechtlicher Waldausgleich erforderlich. Zum forstrechtlichen Ausgleich vgl. Kapitel II K.

Im Osten des Plangebietes (nördlich der Max-Herz-Straße) befindet sich eine Waldfläche, die zu großen Teilen innerhalb des Geltungsbereiches BP Nr. 084 „Habersleha“ und somit außerhalb des BP Nr. 050. Im BP Nr. 084 ist er als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zudem wird ein Baum als zu erhalten festgesetzt.

Bei Rodungen von Wald mit einer Fläche zwischen 1,0 und 5,0 ha ist gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine standortbezogene Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen wird gemäß § 50 UVPG die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt. Eine nach dem UVPG vorgeschriebene Vorprüfung entfällt, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt wird. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde das Ergebnis der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in Form eines Umweltberichtes dargestellt, der die Bestandteile gemäß Anlage 1 des BauGB enthält.

Die Bestandsaufnahme der Schutzgüter sowie die Ermittlung der Auswirkungen sind in Kap. II.E beschrieben. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine formell festgesetzten Schutzgebiete (siehe hierzu Kap. I.E).

Durch die Rodung der nördlichen Waldflächen ergeben sich voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen (siehe Kap. II E 5), da hier ein geschütztes Biotop gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG (Auwaldbereich mit geringem Umfang in der südöstlichen Ecke des nördlichen Waldbestandes) betroffen ist. Um die Ausnahmeveraussetzungen für eine Genehmigung des Eingriffs zu erfüllen und die Auswirkungen zu minimieren, soll ein funktionaler, naturschutzfachlicher Ausgleich erfolgen (vgl. Kap. II 0). Die Ausgleichsmaßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Eine Ausnahmegenehmigung für die Beseitigung des gesetzlich geschützten Biotopes wurde durch die Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 14.12.2020, AZ: 41-173/14.1-2020-0399) erteilt.

Zudem ist durch die Rodung der laubholzreiche Waldrand im Norden betroffen, der gehölzbrütenden Vogelarten (u.a. verschiedene Spechtarten) sowie Fledermausarten als Lebensraum dient. Eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde durchgeführt. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden und die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu minimieren, werden geeignete Vermeidungs-, CEF- bzw. FCS Maßnahmen festgesetzt (vgl. Kap. II P). Für die Zerstörung von Lebensstätten im Zusammenhang mit den Rodungsarbeiten wurde bei der Höheren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 5 Bundesnaturschutzgesetz beantragt. Diese wurde mit Bescheid der Regierung der Oberpfalz vom 12.02.2021 (AZ: ROP-SG55.1-8646.4-1-158-4)

Die Pflicht zur Umweltprüfung hinsichtlich der Rodung des Waldbestandes gemäß den geltenden gesetzlichen Vorschriften wird somit erfüllt.

12. Vorherige Verfahren der Bauleitplanung

Für ein kleineres Plangebiet im Süden wurde am 29.01.2015 bereits ein Aufstellungsbeschluss zum Planverfahren „Industriegebiet Habersmühle I“ gefasst. Dieses Verfahren wurde aus verschiedenen Gründen nicht weitergeführt.

Aufgrund des geänderten Geltungsbereiches und geänderter rechtlicher Rahmenbedingungen wird das Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan „Habersmühle I“ neu begonnen. Mit dem Aufstellungsbeschluss für das neue Verfahren wurden die alten Beschlüsse am 28.11.2019 formell aufgehoben.

C PLANUNGSKONZEPT

Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Industriegebiets gemäß § 9 BauNVO zur Ansiedlung produzierender Unternehmen und produktionsbezogener Logistik.

Aufgrund des gesamtstädtischen Flächenbedarfs für gewerbliche Nutzungen (siehe Kap. B 4) soll eine entsprechend große, zusammenhängende Industriefläche entstehen. Die Entwicklung von Ausgleichs- und Ökokontoflächen sowie zu begrünender Flächen entlang des westlichen Geltungsbereiches dient als Puffer zwischen Industriegebiet und naturschutzfachlich hochwertiger Bachauae, die als solche größtenteils erhalten wird.

Das Industriegebiet wird über die Verbindungsstraße nach Ungenricht an die Bundesstraße B 299 angeschlossen. Die Einmündung befindet sich südöstlich des Plangebiets.

In der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches wird das bestehende Regenrückhaltebecken als solches festgesetzt, um hier einen Teil des anfallenden Niederschlagswassers zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in die Pilsach als Vorfluter abzuleiten. Zudem dient ein weiteres Regenrückhaltebecken westlich des Geltungsbereiches (südlich BP Habersmühle II) der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswasser aus dem Plangebiet.

D FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Dieses dient, gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO, ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solchen, die in anderen Baugebieten unzulässig wären.

Im Bebauungsplan werden immissionsschutzrechtliche Festsetzungen getroffen. Begründet ist dies durch die sich in der Nähe befindlichen schutzwürdigen Nutzungen, die durch ein heranrückendes Gewerbe nicht beeinträchtigt werden sollen (siehe hierzu Kap. D 8).

Für das Industriegebiet werden die gem. § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen eingeschränkt und einzelne Nutzungen ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und Handelsbetrieben, die auch an letzte Verbraucher verkaufen (z.B. Metro), hat seine Begründung in dem Ziel der Stadt Neumarkt insbesondere den zentralen Versorgungsbereich Altstadt in seiner Funktion zu schützen und nicht alle Gewerbegebiete dem Einzelhandel zu öffnen. Des Weiteren soll das Industriegebiet an dieser Stelle insbesondere dem Gewerbe vorgehalten werden, das Emissionen verursacht und somit nicht in allen anderen Gewerbegebieten im Stadtgebiet angesiedelt werden könnte.

Der explizite Ausschluss von Gebrauchtwagenhändlern begründet sich auch in dem o.g. Ziel die Fläche für störendes Gewerbe vorzuhalten, zum anderen soll vermieden werden, dass an diesem Stadteingang entlang der B 299 viele Autos aufgereiht sind. Hierfür können Standorte in anderen Lagen im Stadtgebiet bereit gehalten werden.

Der Ausschluss der Lagernutzung als Hauptnutzung begründet sich zum einen darin, dass dieses Erscheinungsbild städtebaulich nicht gewünscht ist und dass sich zum anderen auf der Fläche insbesondere produzierende Betriebe ansiedeln sollen.

Der Ausschluss der normalerweise nach § 9 Abs. 3 BauNVO im Industriegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen betrifft:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Mit dem Ausschluss der Wohnnutzung soll dem Ziel des Bebauungsplans nachgekommen werden, dort wirklich störende, d.h. emittierende Betriebe anzusiedeln. Würde beispielsweise auf einem Industriegrundstück eine Betriebsleiterwohnung zugelassen werden, so müsste bei folgenden Baugenehmigungen auf diese im Hinblick auf den Immissionsschutz Rücksicht genommen werden. Dies könnte möglicherweise zur Einschränkung des eigenen oder benachbarter Betriebe führen. Betriebswohnungen sind dementsprechend an diesem Standort nicht erwünscht.

Der Ausschluss der Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke begründet sich ebenso in dem gemeindlichen Ziel an dieser Stelle „echtes“ produzierendes und damit ggf. störanfälliges Gewerbe anzusiedeln.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Industriegebiet wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt und damit das Höchstmaß laut § 17 BauNVO etwas unterschritten. Durch Nebenanlagen und Zufahrten etc. kann der Versiegelungsgrad bis zu 0,8 betragen (vgl. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Somit müssen mind. 20% der Baugrundstücke unversiegelt bleiben, dies wird durch die Beschränkung der GRZ auf 0,7 zusätzlich gesichert.

Um das Maß der baulichen Nutzung zu regeln wird zudem die maximale Wandhöhe festgesetzt. Der Begriff der Wandhöhe ist gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO abschließend definiert.

Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Wand- und Anlagenhöhe ist das hergestellte, anstehende Gelände. Für die Industriegebiete werden die maximal zulässigen Geländeänderungen festgesetzt (vgl. Kap. D 7). Innerhalb der Industriegebiete GI 1 bis GI 4 sind demnach Auffüllungen und Abgrabungen des Geländes bis zu einer Höhenlage von 425,00 m ü. NHN zulässig. Es handelt sich dabei um die maximal zulässigen Geländeänderungen, d.h. eine Abgrabung der natürlichen Geländeoberkante von 427,00 m ü. NHN auf nur 426,00 m ü. NHN ist ebenso zulässig. Um die Geländemodellierungen auf ein vertretbares Maß durch Terrassierungen zu beschränken, wurden für das GI 5 eigene Festsetzungen getroffen. Innerhalb des GI 5 sind Auffüllungen bis zu einer Höhenlage von 427,00 m ü. NHN und Abgrabungen bis zu einer Höhenlage von 425,00 m ü. NHN zulässig.

Die maximal zulässige Wandhöhe von 13,60 m innerhalb der Industriegebiete GI 2 bis GI 5 orientiert sich an den umliegenden Gewerbeflächen Habersleha und Habersmühle. Innerhalb des GI 1 sind Wandhöhen bis zu 17,20 m zulässig. Die Fläche wird auf die südöstliche Ecke des Industriegebietes begrenzt, sodass hier ein solitäres Bürogebäude vorgesehen werden könnte, das den Eingang in das Industriegebiet markiert. Um die Einbindung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild zu verbessern, wird Fassadenbegrünung sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Ränder des Geltungsbereiches festgesetzt (vgl. Kap. D 9).

Die Zulässigkeit eines Masten mit einer maximalen Höhe von 40,0 m ist auf eine konkrete Anfrage eines Baubewerbers, einem Hersteller für Betonmasten, zurückzuführen. Um die gewünschte gewerbliche Nutzung zu ermöglichen und gleichzeitig die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, wird dessen maximaler Durchmesser auf 1,50 m beschränkt, ein Mindestabstand zum Fahrbahnrand der B 299 sowie weitere Gestaltungsfestsetzungen (siehe Kap. I D 12) getroffen. Die Höhe des Bezugspunktes entspricht der zulässigen Höhenlage (siehe Kap. I D 7) auf die das Gelände durch Aufschüttungen und Abgrabungen verändert werden darf.

Untergeordnete Anlagen, wie beispielsweise Siloanlagen, können bis zu einer Höhe von 22,0 Metern ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie aus betriebsbedingten Gründen erforderlich sind. Es wird eine maximale Grundfläche sowie ein Mindestabstand zum Fahrbahnrand der B 299 festgesetzt, sodass ihr Erscheinungsbild hinter den straßenbegleitenden Gebäuden zurücktritt (vgl. Kap. I D 3).

Auf eine Festsetzung zu den Vollgeschossen wird verzichtet, da an dem Standort vor allem große Hallen zu erwarten sind. Um das städtebauliche Erscheinungsbild wirksam zu regeln, wurden allein Festsetzungen zur Wandhöhe gewählt. Eine gewerbliche Nutzung kann sehr unterschiedliche Geschosshöhen hervorrufen. Die Wandhöhe ist das stadtplanerisch wirkende Element.

Hinsichtlich der Dachaufbauten wird festgesetzt, dass diese um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken sind, so dass diese bei der Außenwirkung des Gebäudes eine untergeordnete Rolle spielen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt mit der Abweichung, dass Gebäude mit einer Länge von bis zu 200 m zulässig sind. Zudem ist im gesamten Planungsbereich die Ausweisung eines großen Baufeldes vorgesehen. Damit wird die notwendige Flexibilität für die jeweilige Bauaufgabe gewahrt und die im gewerblichen Bereich üblichen Hallen und Gebäude mit Überlängen ermöglicht.

Abstandsflächen sind jedoch allseitig einzuhalten. Dies wird durch die Anordnung von Art. 6 BayBO sichergestellt.

Durch die Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, wird im Norden die Baumfallzone im Abstand von 25 m zum Wald gesichert. Die Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B 299 von 20 m gemäß Bundesfernstraßengesetzes (vgl. § 9 FStrG) liegt innerhalb der Straßenbegleitgrünfläche und außerhalb des geplanten Industriegebietes, sodass hier eine Bebauung ohnehin nicht zulässig ist und das Bauverbot somit ausreichend gesichert ist.

Das Baufenster wird durch Baugrenzen bestimmt. Es wird ein Mindestabstand von 5,0 m zur Grundstücksgrenze eingehalten. Im Süden, Westen und Norden vergrößert sich der Abstand auf bis zu 16,0 m (im Norden auf 25,0 m aufgrund der einzuhaltenden Baumfallzone). In dem Bereich zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze soll die Abwicklung von Höhendifferenzen über Böschungen stattfinden, um Stützmauern zu vermeiden (siehe Abbildung 7). Um den Übergang zur Bachaue und zu den umliegenden Grün- und Waldflächen möglichst naturverträglich zu gestalten, wird das maximale Neigungsverhältnis und die Begrünung der Böschungen festgesetzt. Zudem ist zur Böschungsoberkante entlang der Ränder des Industriegebietes ein Abstand von 3,0 m mit Gebäuden sowie Stellplätzen und internen Erschließungsstraßen einzuhalten, um zu vermeiden, dass im direkten Anschluss an die Gebäudekante bzw. an die befestigten Flächen die Böschungskante beginnt und die Böschung ausreichend in ihrer Standfestigkeit gesichert ist.

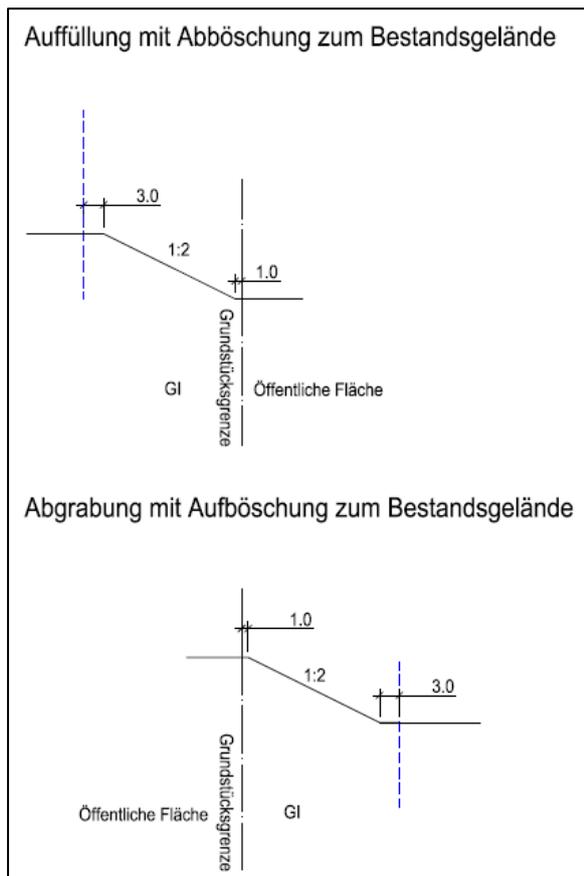


Abbildung 7:
Schemaschnitt: Ausführung der Böschung
und Abstand der Baugrenze zur
Böschungskante (ohne Maßstab)

Die in der Planzeichnung als Hinweis dargestellten, zu begrünenden Böschungsf lächen beziehen sich auf ein zukünftiges Gelände n iveau von 425,00 m ü. NHN im gesamten Industriegebiet (GI). Lediglich entlang der nordwestlichen Grenze beziehen sich die Flächen auf eine Geländeoberkante von 427,00 m ü. NHN, da im nördlichen Industriegebiet GI 5 eine maximale Aufschüttung bis 427,00 m ü. NHN zulässig ist. Die in der Planzeichnung dargestellten zu begrünenden Böschungsf lächen sowie die Baugrenzen gehen somit von den „längsten“ Böschungsf lächen aus. Für den Fall, dass auf eine andere Höhe modelliert wird, ergeben sich gemäß dem o.g. Böschungsprinzip andere Flächen, die zu begrünen wären.

Zu beachten ist der einzuhaltende Abstand von mindestens 3,0 Meter der Gebäude von der Böschungskante, unabhängig von der festgesetzten Baugrenze.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass im Industriegebiet die Gebäude zunächst straßenbegleitend zur B 299 innerhalb der Industriegebiete GI 1 und GI 2 zu errichten sind. Damit soll erreicht werden, dass die Gebäude den Straßenraum der B 299 begleiten. Auf die Festsetzung einer Baulinie wurde verzichtet, da dieses Instrument als zu einschränkend angesehen wurde.

Um die Randbereiche der Grundstücksfläche von Bebauung freizuhalten und stattdessen die Flächen zum Zweck der Eingrünung und zur Überwindung von Höhenunterschieden in Form von Böschungen zu nutzen, wird festgesetzt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Gleiches gilt für Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien.

Lediglich Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Ver- und Entsorgung des Grundstückes dienen, sind bis zu einer Gesamtgrundfläche von 50 m² außerhalb des Bau fensters zulässig, um beispielsweise erforderliche Trafostationen in Nähe der öffentlichen Verkehrsflächen und der hier verlegten Sparten errichten zu können.

4. Abstandsflächen

Hinsichtlich der Abstandsflächen sind keine gesonderten Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig, da gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO die Abstandsflächen im Industriegebiet nur 0,2 H, mindestens 3 m betragen. Die Gültigkeit des Art. 6 BayBO wird angeordnet. Damit sind Abstandsflächen nachzuweisen (vgl. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 2 BayBO). Sie dienen der Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung und Belichtung und somit gesunder Arbeitsverhältnisse.

Für Masten wird nach der gängigen Rechtsprechung erst ab einem Durchmesser von ca. 2,0 m von der Notwendigkeit einer Abstandsfläche ausgegangen (vgl. Kommentar zur BayBO, Simon/Busse, Rn 263). Der Mast würde also aufgrund der getroffenen Festsetzungen keine Abstandsflächen auslösen und es entfällt das Erfordernis, Regelungen in Form von Festsetzungen zu treffen.

5. Verkehrsflächen, Zufahrten

Die Straße nach Ungenricht befindet sich zum Teil im Geltungsbereich. Sie wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Um die verkehrlichen Bedingungen für alle Verkehrsteilnehmer in angemessener Weise zu erfüllen, wird ein entsprechend breiter öffentlicher Straßenraum vorgesehen, der den Ausbau der Straße ermöglicht. Enthalten sind die erforderlichen Fahrstreifen für den Kfz-Verkehr, ein separater Fuß- und Radweg, sowie ein Grünstreifen für eine straßenbegleitende Baumreihe sowie eine Entwässerungsmulde.

Die aktuelle Straßenplanung sieht die Fortführung der Fahrbahnbreite von 6,50 m, die ab dem Knotenpunkt an der B 299 bis zur Max-Herz-Straße bereits vorhanden ist, bis zu einer Wendeanlage im Nordwesten vor. Nach der Wendeanlage wird in Richtung Ungenricht die bestehende Fahrbahnbreite von 3,50 m beibehalten.

Von der Straße nach Ungenricht wird das Industriegebiet erschlossen. Es sind zwei Zufahrten zulässig, um den Verkehrsfluss nicht zu behindern. Zudem werden Bereiche die von Zu- bzw. Einfahrten freizuhalten sind festgesetzt. Im nördlichen Bereich werden Zufahrten ausgeschlossen, da hier die Straßenplanung eine Verengung der Straßenbreite vorsieht. Zudem werden Zufahrten im südlichen Abschnitt der Straße nach Ungenricht in Nähe zum Kreuzungsbereich zur B 299 auf einer Länge von 65 m zur Fahrbahnkante ausgeschlossen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu wahren.

Im Westen wird der bestehende landwirtschaftliche Weg im Bestand festgesetzt und zum Teil fortgeführt. Er dient insbesondere auch der Führung des hier verlaufenden Hauptwanderweges.

6. Ver- und Entsorgung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Um das Erscheinungsbild am Stadteingang entlang der B 299 zu wahren, wird festgesetzt, dass Telefon- und Versorgungsleistungen unterirdisch zu verlegen sind. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen werden ausreichende Räume für die Verlegung aller Infrastruktursparten zur Verfügung gestellt.

Bei Bepflanzungen im Bereich von Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen ist zu beachten, dass Bäume und tiefwurzeln Sträucher aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) mindestens einen Abstand von 2,5 m zur Trassenachse einhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW12 sind zu beachten.

Das Niederschlagswasser kann wahrscheinlich nicht versickert werden, da aufgrund der Bodenbeschaffenheit (tonige und schluffige Anteile) die Versickerungsfähigkeit zu gering ist (k_f -Wert um 10^{-7}). Teilweise ist auch der Grundwasserflurabstand zu gering. Das auf Dach- und

Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll demnach auf dem Grundstück gesammelt, zurückgehalten und gedrosselt in die Pilsach als Vorfluter abgeleitet werden. Dazu ist, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans, eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Herstellung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser einzuholen. Das bestehende Regenrückhaltebecken im Süden des Geltungsbereiches wird im Bestand festgesetzt. Es dient der Rückhaltung eines Teils des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers. Zudem kann ein Regenrückhaltebecken südlich des Gewerbegebietes „Habersmühle II“ zur Rückhaltung mitgenutzt werden (vgl. Kap. I B 6). Um einen Ausgleich zur hohen Versiegelung zu erbringen und eine gewisse Versickerung bzw. Verdunstung sicherzustellen, sind fußläufige Wege und ebenerdige Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen oder eine seitliche Versickerung herzustellen, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes und der Barrierefreiheit nicht entgegenstehen.

7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabung

Innerhalb des Industriegebietes sind Geländeänderungen zulässig. Begründet in einer konkreten Anfrage eines Baubewerbers, der aufgrund von Produktionsbedingungen und Betriebsabläufen ein nahezu ebenes Gelände für die Produktion von hohen Betonmasten benötigt, wird die zulässige Geländeänderung für nahezu das gesamte Industriegebiet (GI 1 bis GI 4) auf eine Höhenlage festgesetzt. Der Bezugspunkt von 425,00 m ü. NHN entspricht dem bestehenden Gelände im nördlichen mittleren Bereich des Industriegebietes GI 4.

Nur im nördlichen Bereich wäre ggf. eine Terrassierung aus betriebsbedingten Gründen möglich. Dementsprechend wird hier die Festsetzung der zulässigen Geländeänderungen angepasst. Innerhalb des nördlichen Industriegebiets GI 5 sind Auffüllungen bis zu einer Höhenlage von 427,00 m ü. NHN und Abgrabungen bis zu einer Höhenlage von 425,00 m ü. NHN zulässig. Die mittlere Höhe innerhalb des Industriegebietes GI 5 entspricht in etwa 427,00 m ü. NHN. Durch die Festsetzung wird eine Modellierung des Geländes innerhalb des Industriegebietes GI 5 auf 427,00 m ü. NHN ermöglicht. Dadurch wären geringere Abgrabungen in der nordöstlichen Ecke, allerdings höhere Auffüllungen im Nordwesten notwendig.

Aufgrund der vorhandenen Geländeneigung in Richtung Südwesten ergeben sich Auffüllungen im Südwesten von bis zu 6,0 m sowie Abgrabungen im Nordosten ebenso von bis zu 6,0 m (bei 425 m ü. NHN) bzw. 4,0 m (bei 427 m ü. NHN). Inwiefern derartige Geländeänderungen aus wasser- und bodenschutzrechtlichen Gründen zulässig sind, wird im wasserrechtlichen Verfahren abschließend geprüft werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die maximale Höhe von Stützmauern auf 1,0 m festgesetzt, um sicherzustellen, dass Höhensprünge über begrünte Böschungen mit den vorgegebenen Neigungen überwunden werden. Lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der nördlichen Industriegebiete GI 4 und GI 5 sind Mauern bis zu 2,0 m zulässig, um hier die unterschiedlichen Höhen zwischen den Industriegebieten über Stützmauern überwinden zu können.

Eingriffe ins Grundwasser im Zuge von Erdbauarbeiten, z.B. durch das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser oder die Durchführung einer Bauwasserhaltung, unterliegen einer wasserrechtlichen Erlaubnispflicht gem. § 8 Abs. 1 WHG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 WHG, für deren Erteilung das Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. zuständig ist.

8. Immissionsschutz

Um die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten gewerblichen Nutzung mit der schutzwürdigen Nutzung in der Nachbarschaft zu gewährleisten, werden für die geplanten Industrieflächen Emissionskontingente nach der DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" festgesetzt (siehe hierzu auch Kap. B 7).

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} in dB	
	Tag (6:00 Uhr – 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 Uhr – 6:00 Uhr)
GI 1	64	40
GI 2	64	40
GI 3	67	50
GI 4	67	56
GI 5	70	51

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis F mit dem Ursprung $x = 681130 / y = 5464547$ (UTM-Koordinatensystem, Zone 32) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK, \text{zus}}$.

Richtungssektor k (Nord = 0°)	Zusatzkontingent $L_{EK, \text{zus}}$ in dB für Richtungssektor	
	Tag	Nacht
A (314° - 120,5°)	2	9
B (120,5° - 130,5°)	5	5
C (130,5° - 146,5°)	3	4
D (146,5° - 167°)	3	2
E (167° - 249,5°)	2	0
F (249,5° - 314°)	4	4

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK, i}$ durch $L_{EK, i} + L_{EK, \text{zus}, k}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

9. Grünordnung / Freiflächen

Mit dem Ziel der Eingrünung des Industriegebietes wird entlang der Bundesstraße die Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche (inkl. Radweg) und der Baufläche als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Die vorhandenen Bäume können erhalten werden. Zudem wird im Zuge des Ausbaus der Verbindungsstraße nach Ungenricht eine straßenbegleitende Baumreihe auf öffentlichem Grund und ein 5 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Randbereich der Industriefläche vorgesehen.

Bei Bepflanzungen im Bereich von Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen ist zu beachten, dass Bäume und tiefwurzeln Sträucher aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen geeignete

Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW12 sind zu beachten.

Im Westen des Plangebiets werden die bestehenden, naturschutzfachlich hochwertigen und gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützten Lebensräume als zu erhalten festgesetzt. Im Anschluss werden die bestehenden Ackerflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt um hier extensives Grünland zu entwickeln und das ökologische Potential der Bachaue zu verstärken. Diese Maßnahme wird als naturschutzfachlicher Ausgleich berücksichtigt. Um den Puffer zwischen Bachaue und Industriefläche zusätzlich zu verbreitern und den Übergang möglichst naturverträglich zu gestalten, werden entlang der westlichen Grenze des Industriegebietes die bis zu 16 m breite Böschungflächen zum Begrünen (vgl. hierzu Kap. I D 3) festgesetzt.

Aufgrund der Nähe zur Bachaue wird zur Sicherung der naturraumspezifischen Artenvielfalt und Weiterentwicklung des hier vorhandenen naturschutzfachlich wertvollen Lebensraumpotentials die Ansaat mit gebietseigenem Saatgut mit 30% Kräuteranteil innerhalb der Flächen zum Begrünen festgesetzt. Zudem wird eine Pflanzliste mit standortgerechten, heimischen Gehölzen vorgegeben.

Um eine Durchgrünung der Industriefläche zu erwirken sowie den natürlichen Verdunstungs- und Kühlungseffekt durch Vegetation innerhalb der hochversiegelten Industriefläche zu verbessern, werden Festsetzungen zur Fassaden- und Dachbegrünung und zur Pflanzung von Bäumen bezogen auf die Grundstücksgröße und der Zahl der Stellplätze getroffen. Zudem sind aufgrund der maximalen GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,8 (einschließlich der zulässigen Überschreitung durch Stellplätze, deren Zufahrten und Nebenanlagen) mindestens 20% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche auszubilden.

Die Fassadenbegrünung wird auf die randlichen Fassaden beschränkt, um hier insbesondere das Ziel der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu begünstigen und die langen Hallen visuell zu brechen. Die Rankgerüste bzw. die Höhe der Kletter- und Rankpflanzen sollte dabei grundsätzlich möglichst für die gesamte Fassadenhöhe vorgesehen werden, so dass eine flächige Begrünung erreicht wird.

Bezüglich der Anzahl der zu pflanzenden Bäume wird in der Satzung klarstellend festgehalten, dass die Bäume über Stellplätzen nicht anrechenbar sind.

Wenn die festgesetzte Dachbegrünung nicht umgesetzt werden kann, wird eine Kompensationsmaßnahme festgeschrieben: Dann ist je 150 m² fehlender Dachbegrünung über die Festsetzung zur Bepflanzung hinaus ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auch hier können Baumpflanzungen über Stellplätzen nicht angerechnet werden, es erfolgt also tatsächlich eine Erhöhung der Baumanzahl.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen innerhalb des Geltungsbereiches und auf externen Flächen festgesetzt (vgl. Umweltbericht). Auch zur Umgehung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG erfolgen Festsetzungen von vorlaufenden Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) bzw. FCS-Maßnahmen nach den Maßgaben des Gutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sowie der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung. Die Flächen und Maßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

10. Festsetzungen zu Dächern

Um das städtebauliche Erscheinungsbild am Stadteingang entlang der B 299 zu wahren, sind Nebenanlagen mit dem Hauptgebäude als gestalterische Einheit auszuführen und Lagerflächen auf Dächern nicht zulässig.

Entsprechend der gewerblichen Bestandsbebauung in der Umgebung, durch die das Planungsgebiet geprägt wird, werden die zulässigen Dachformen auf Flachdächer sowie flachgeneigte Sattel- und Pultdächer reduziert.

Es wird festgesetzt, dass die Gebäude mit Dächern bis zu einer Neigung von 12° zu begrünen sind und die Mindeststärke der Vegetationsschicht festgesetzt. Damit soll ein Beitrag zum Wasserkreislauf und für das Mikroklima geleistet werden. Das Niederschlagswasser soll lokal zur Verdunstung gebracht und dadurch ein Ausgleich zur hohen Versiegelung erwirkt werden.

Ausnahmen von den Festsetzungen der Dachbegrünung werden nur für betriebsbedingte Gründe für Betriebe der Lebensmittelproduktion in Aussicht gestellt.

Klarstellend wird festgesetzt, dass die statischen Anforderungen an ein begrüntes Flachdach bereits bei der Planung und Konstruktion zu berücksichtigen sind.

11. Garagen, Stellplätze, Stauräume und Nebenanlagen

Hinsichtlich der Garagen und Stellplätze wird klarstellend festgesetzt, dass die erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen sind. Diese Flächen können auch außerhalb, jedoch in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches liegen. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze ergibt sich aus der GaStellV. Hinsichtlich der Handwerks- und Gewerbebetriebe richtet sich der Bedarf nach der Nutzfläche oder der Zahl der Beschäftigten.

Des Weiteren wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass nicht mehr als 50% der Grundstücksfläche als Stellplatzfläche, Verkehrsfläche oder Lagerflächen angelegt werden darf. Damit soll u.a. vermieden werden, dass Stellplätze in einem Maß nachgewiesen werden, das weit über den Bedarf hinausgeht. Auch soll damit erreicht werden, dass Verkehrs- und Lagerflächen auf das für den Betriebsablauf notwendige Maß reduziert werden.

Hinsichtlich der Gliederung der Stellplatzfläche aber auch aus Gründen des Mikroklimas wird bestimmt, dass pro 5 Stellplätze ein heimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Es werden Festsetzungen zur Sicherung eines ausreichenden Pflanzraumes getroffen.

Darüber hinaus bestimmt der Bebauungsplan, dass Fahrradabstellplätze (in Abhängigkeit von der Art der baulichen Nutzung) nachzuweisen sind. Da es in Neumarkt noch keine gemeindliche Satzung mit Regelungen zu den nachweispflichtigen Fahrradabstellplätzen gibt, wird dies auf Ebene der Bauleitplanung geregelt. Damit wird auf Ebene der kommunalen Planung ein Beitrag zur Veränderung des Modal Split und zur Verminderung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) geleistet. Mindestens die Hälfte der notwendigen Fahrradabstellplätze ist zu überdachen. Hinsichtlich der notwendigen Zahl der Abstellplätze wurden die Satzungen der Städte München und Nürnberg als Orientierung herangezogen und an die vorhandenen Rahmenbedingen angepasst.

12. Gestaltungsfestsetzungen

Um das städtebauliche Erscheinungsbild am Stadteingang entlang der B 299 zu wahren, werden Gestaltungsfestsetzungen hinsichtlich der Baukörper und deren Horizontal- und Vertikalgliederung der Fassade, insbesondere bei einer Fassadenlänge von über 50 m, getroffen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets an einer Zufahrtsstraße in die Stadt Neumarkt ist es sinnvoll Regelungen zu möglichen Werbeanlagen zu treffen. Grundsätzlich wird festgelegt, dass bei der Außenwerbung nur Werbung an der Stätte der Leistung zulässig ist. Die Schilder und Werbeanlagen müssen sich hinsichtlich der Art, Größe, Farbe, Material sowie ihrer Anordnung in die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen einfügen. Die maximale Höhe der Außenwerbung wird bei 5 m über dem Fußboden des Erdgeschosses festgesetzt.

Weitergehend wird bestimmt, dass Wechselwerbeanlagen sowie Signalfarben, aggressive und aufdringliche Werbung, insbesondere auch die Einrichtung von Werbemasten und großflächige Gebäudeanstriche mit Werbesymbolik unzulässig sind. Diese Regelung greift Festsetzung aus anderen Bebauungsplänen der Stadt Neumarkt auf und soll auf Ebene der Bauleitplanung Maßnahmen zur Sicherung des Stadtbildes umsetzen, sowie die Verkehrssicherheit entlang der B 299 wahren.

Dem Interesse der Gewerbetreibenden auf Außendarstellung und Werbung soll durch einen Werbeträger an geeigneter Stelle nachgekommen werden. Seine Höhe wird auf 4,50 m über der Höhe der Oberkante der angrenzenden B 299 begrenzt. Die Breite darf maximal 1,3 m betragen, damit wird ein vertikales Element definiert.

Der zulässige Betonmast wird nur in Grautönen zugelassen und als Träger von Werbetafeln- und Schildern ausgeschlossen, um dessen Fernwirkung nicht zusätzlich zu verstärken. Hingegen wäre beispielsweise ein Schriftzug bzw. Logo, das in die Oberfläche des Mastens integriert ist, aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Bezüglich beleuchteter Werbeträger wird auf die Bestimmungen des Art. 11a BayNatSchG verwiesen. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.

Hinsichtlich der allgemein verbreiteten Fahnenmasten wird bestimmt, dass diese im Zusammenhang aufgestellt werden müssen. Ihre Anzahl ist abhängig von der Grundstücksgröße. Auch hier werden Regelungen übernommen, die an anderer Stelle im Stadtgebiet Anwendung fanden um das städtebauliche Erscheinungsbild zu wahren.

13. Einfriedungen

In den textlichen Festsetzungen werden Regelungen zu den Einfriedungen getroffen. Diese weichen von den Bestimmungen der BayBO hinsichtlich der Höhe von Einfriedungen in Industriegebieten ab, übernehmen jedoch Regelungen aus anderen Industrie- bzw. Gewerbegebieten in Neumarkt.

In Art. 6 Abs. 9 Nr. 3 BayBO ist festgelegt, dass Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten ohne eigene Abstandsflächen und in den Abstandsflächen eines Gebäudes zulässig sind. Es wird keine Höhenbeschränkung getroffen. Für die anderen Baugebiete gilt eine Höhe von 2 m.

Artikel 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO ermöglicht jedoch Festsetzungen zu Einfriedungen im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift, die gem. Art. 81 Abs. 2 BayBO über einen Bebauungsplan geregelt werden können.

Zudem wird die Höhe von Einfriedungen auf 2,00 m festgesetzt. Die Einfriedungen sind straßenseitig als Metallgitterzäune auszubilden und mit Hecken zu hinterpflanzen. Gemäß Art. 47 Abs. 1 AGBGB ist bei Hecken bis zu einer Wuchshöhe von 2,0 m ein Abstand von 0,5 m zur Grenze und bei einer Wuchshöhe über 2 m ein Abstand von 2,0 m einzuhalten.

Hinsichtlich der Gestaltung wird weiterhin bestimmt, dass weder Kunststoffzäune noch Zäune in einer grellen Farbe erstellt werden dürfen.

Die Festsetzungen dienen der Sicherung des Stadtbildes sowie der Eingrünung der Industrie- fläche. Die Hecken können zudem Lebensräume für Kleinlebewesen darstellen.

E AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Naturschutzfachliche Belange, Eingriffsregelung

Zur Bewältigung der Eingriffsfolgen (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB) werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt sowie auf externen Flächen den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen zugeordnet.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine formell festgesetzten Schutzgebiete oder -objekte nach Naturschutzrecht vor. Durch die Planung sind allerdings geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG sowie ein nach Art. 16 BayNatSchG geschützter Gehölzbestand betroffen. Für den Eingriff in die geschützten Bereiche wurden gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG Ausnahmen bzw. Befreiungen beantragt.

Die naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für Eingriffe in die nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotope wurde durch die Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., mit Schreiben vom 14.12.2020 (AZ 41-173/14.1-2020-0399) erteilt. Der Ausgleich wird auf der internen Ausgleichsfläche A1 vorgesehen.

Die naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für Eingriffe in die nach Art. 16 BayNatSchG geschützten Gehölzbestände wurde durch die Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., mit Schreiben vom 16.12.2020 (AZ 41-173/14.1-2020-0399) erteilt. Die Beeinträchtigungen können auf der externen Ausgleichsfläche Flurstück Nr. 190, Gmkg. Deusmauer, Gemeinde Velburg ausgeglichen werden.

Für weitere Ausführungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

2. Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Hierzu wurde ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt (GENISTA, 29.06.2020).

Um Verbotstatbestände ausschließen zu können, sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen und die Umsetzung vorlaufender Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) bzw. FCS-Maßnahmen notwendig.

Als konfliktvermeidende Maßnahmen werden im saP-Gutachten angeführt:

- Durchführung der Fällung von Bäumen mit Baumspalten und -höhlen im Monat Oktober, um Eingriffe in Sommer- und Winterquartiere von Fledermäusen während der kritischen Zeiten der Wochenstuben bzw. des Winterschlafs zu vermeiden
- Durchführung einer ökologischen Baubegleitung bei der Fällung von Bäumen mit Baumspalten und -höhlen
- Durchführung der Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen außerhalb der Vogelbrutzeit (also nicht vom 01. März bis 30. September)
- Baufeldfreimachung bzw. Beginn der Erschließungsmaßnahmen in Ackerflächen außerhalb der Vogelbrutzeit (also nicht vom 01. März bis 30. September)

An vorlaufenden Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) bzw. artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen) wurden für erforderlich gehalten:

- Ersatz verloren gehender Baumquartiere durch die Aufhängung von Fledermaus- und Vogelnistkästen in geeigneten Bereichen (FCS-Maßnahme)
- Herausnahme von Waldgebieten aus der forstlichen Nutzung und Anreicherung von Totholz als Ersatz für Lebensräume des Mittel-, Klein- und Grünspechts (FCS-Maßnahme)

- Schaffung von geeigneten Nistplätzen für die Feldlerche (CEF-Maßnahme)

Im artenschutzrechtlichen Gutachten wurde zunächst noch davon ausgegangen, dass über vorlaufende Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) Verbotstatbestände für alle betroffenen Artengruppen umgangen werden können. Aufgrund der Zerstörung von Lebensstätten für verschiedene Spechtarten und deren verzögerte Wiederherstellung unter Berücksichtigung der entsprechenden Entwicklungszeiträume, war aber die Erreichung der ökologischen Funktionalität bei der Maßnahme mit der Nutzungsaufgabe von Waldgebieten nicht hinreichend prognosesicher. Daher wurde für diese zeitliche Verzögerung eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Höheren Naturschutzbehörde an der Regierung der Oberpfalz beantragt. Diese wurde mit Bescheid der Regierung der Oberpfalz vom 12.02.2021 (AZ: ROP-SG55.1-8646.4-1-158-4)

Die Flächen, auf denen die CEF- bzw. FCS-Maßnahmen durchgeführt werden, sowie die Maßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Auf weitere Ausführungen hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen.

3. Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete

Innerhalb des Plangebiets sind auch keine „Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI), „Besondere Schutzgebiete“ (Special Area of Conservation – SAC) oder Artvorkommen und Lebensräume bekannt, die eine Ausweisung als eines dieser Gebiete nach Art. 3 FFH-Richtlinie rechtfertigen. Es treten zwar Lebensräume nach Anhang I und auch Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie auf, diese werden aber bis auf kleine Teilbereiche im Norden und Osten auch erhalten. Ebenso befinden sich hier keine „Europäischen Vogelschutzgebiete“ (Special protected area – SPA) nach der Vogelschutz-Richtlinie.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches und der vorgefundenen Lebensraumstrukturen sind auch keine Auswirkungen auf andere Gebiete des Netzes NATURA 2000 zu erwarten. Nähere Ausführungen hierzu enthält der Umweltbericht.

F BODENORDNUNG

Die öffentliche Verkehrsfläche im Osten und Norden des Plangebiets ist auf Grundlage des Bebauungsplans im Eigentum der Stadt zu behalten und herzustellen.

G FLÄCHENBILANZ

Art der Bodennutzung	Fläche [m ²]	prozentualer Anteil
Industriegebiet	107.098	73%
Verkehrsfläche, öffentlich	7.807	5%
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (RR)	2.794	8%
Grünflächen / Flächen für Maßnahmen und Erhalt		14%
davon Ausgleichs- und Ökokontoflächen, intern	13.006	
Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern	8.532	
Straßenbegleitgrün	4.030	
Flächen für Wald	791	
Grünflächen, öffentlich	1.680	
Geltungsbereich, gesamt	145.735	100%

H VERZEICHNIS DER GUTACHTEN UND ANHÄNGE

Baugrundinstitut Dr.-Ing. Spotka und Partner GmbH (2010): Geotechnischer Kurzbericht, Habersmühle, Entwurf 2, 04.10.2010, Postbauer-Heng.

Baugrundinstitut Dr.-Ing. Spotka und Partner GmbH (2020): Geotechnischer Bericht, Neumarkt, Habersmühle, 14.01.2020, Postbauer-Heng.

Büro Genista, Georg Knipfer, (2020): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - Bebauungsplan 050 – Habersmühle I - Stadt Neumarkt, 29.06.2020, Neumarkt.

IBAS Ingenieurgesellschaft mbH (2020): Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, Stadt Neumarkt, Bebauungsplan „050 Habersmühle I“, 20.11583-b01b07.10.2020, Bayreuth.

IfSR – Institut für Stadt- und Regionalentwicklung an der Hochschule Nürtingen-Geislingen (2018): Ermittlung des Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten und Ermittlung des Bedarfs an Bauflächen für Wohnen und Gewerbe (Teil Gewerbe). Gutachten iwm Rahmen von Vorbereitenden Untersuchungen für die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Flugfeld für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz, Arbeitsstand 07.02.2018.

R+T Verkehrsplanung GmbH (2020): Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten an der B 299 (zu Bebauungsplan „Habersmühle“) Neumarkt i.d.OPf., 23.09.2020, Darmstadt.

II. UMWELTBERICHT

A EINLEITUNG

Die Stadt Neumarkt i.d. OPf. beabsichtigt im Nordwesten des Stadtgebietes ein Industriegebiet auszuweisen. Hierzu soll der Bebauungsplanes Nr. 050 „Habersmühle I“ gemäß § 8ff BauGB aufgestellt werden.

In § 2 Abs. 4 BauGB ist festgelegt, wie die Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung berücksichtigt werden sollen. Um die sachgerechte Behandlung der Umweltbelange zu ermöglichen, wird grundsätzlich für alle Bauleitpläne, die im Regelverfahren aufgestellt werden, eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dabei sind sowohl negative als auch positive Auswirkungen zu ermitteln und zu prüfen.

Der vorliegende Umweltbericht bezieht sich auf den Entwurfsstand des Bebauungsplanes. Der zu untersuchende Bereich umfasst in erster Linie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Bezüglich verschiedener Bewertungen wurde aber auch fallweise das angrenzende Umfeld mit einbezogen.

B KURZDARSTELLUNG DER PLANUNG

Ziel des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines Industriegebiets gemäß § 9 BauNVO zur Ansiedlung großer Gewerbebetriebe. Das Industriegebiet wird über die Straße nach Ungenricht an die Bundesstraße B 299 angeschlossen. Die Einmündung befindet sich südöstlich des Plangebietes und ist bereits hergestellt.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 50 „Habersmühle I“ wird im Süden durch die B 299 und im Osten durch die Straße nach Ungenricht begrenzt. Im Norden grenzen forstwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich und im Westen bildet ein Zufluss der Pilsach mit bachbegleitendem Auenwald sowie Freizeitflächen (Bogenschützen) die Grenze.

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich bereits gewerbliche Bauflächen – ein Händler für Wohnwägen, Reisemobile, Camping- und Freizeitbedarf im Westen sowie ein großes Logistikunternehmen im östlich anschließenden Gewerbegebiet „Haberslehla“. Südlich der Bundesstraße B 299 befindet sich der Weiler Friedlmühle mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle und Wohngebäuden. Südwestlich des Planungsgebietes befindet sich die Habersmühle mit einem Wohngebäude.

Das Industriegebiet hat eine Größe von ca. 10,7 ha. Es wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Aufgrund der zulässigen Überschreitung der GRZ durch Stellplätze, deren Zufahrten sowie Nebenanlagen ist eine Versiegelung bzw. Überbauung des Industriegebietes bis zu 80% möglich. Gebäude sind innerhalb des Baufensters mit einer Wandhöhe von bis zu 13,60 m, bei Pultdächern bis zu 14,0 m. In der südwestlichen Ecke sind Wandhöhen bis zu 17,20 m zulässig. Die abweichende Bauweise ermöglicht Gebäudelängen bis zu 200 m. Zudem ist ein Mast mit einer maximalen Höhe von 40 m sowie untergeordnete Anlagen auf 75 m² mit einer maximalen Höhe von 22,0 m zulässig.

Geländeveränderungen sind bis zu einer Höhenlage von 425,00 m ü. NHN zulässig. Im nördlichen Industriegebiet GI 5 sind davon abweichend Aufschüttungen bis zu 427,00 m ü. NHN zulässig. Daraus resultieren zulässige Aufschüttung und Abgrabungen von bis zu 6,0 m.

Die Erschließung erfolgt über die öffentliche Straße nach Ungenricht, die zu diesem Zweck verbreitert und mit einem separaten Gehweg ausgebaut wird. Im Norden wird eine Wendeanlage vorgesehen. Insgesamt sind ca. 0,8 ha öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Anschluss an die Bundesstraße B 299 wird Straßenbegleitgrün in einer Breite von ca. 12 m festgesetzt.

Im Südwesten des Geltungsbereiches wird das Regenrückhaltebecken im Bestand festgesetzt. Es dient der Rückhaltung eines Teils des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet. Ein zweites Regenrückhaltebecken im Süden des Gewerbegebietes „Habersmühle II“ kann zudem für die Entwässerung genutzt werden.

Im Anschluss an den bachbegleitenden Auwald im Westen und Südwesten des Planungsgebietes werden Ausgleichs- und Ökokontoflächen (ca. 1,3 ha) ausgewiesen. Die bereits bestehenden hochwertigen Lebensräume (Auwald und Hochstaudenflur) werden zu deren Erhaltung festgesetzt. Zudem werden öffentliche Grünflächen vorgesehen und ein landwirtschaftlicher Weg im Bestand festgesetzt bzw. fortgeführt, um den Verlauf des entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches verlaufenden Wanderweges sichern zu können. Der im Nordwesten des Planungsgebietes bestehende Laubwald außerhalb des Industriegebietes wird als Fläche für Wald festgesetzt.

Die Maßnahmen zum erforderlichen Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft werden überwiegend auf externen Flächen zugeordnet.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 14,6 ha und umfasst folgende Grundstücke: Flur-Nrn. Teilfl. 240, Teilfl. 240/5, Teilfl. 273 der Gemarkung Mühlen.

C ZIELE DES UMWELTSCHUTZES FÜR DAS PLANGEBIET

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie des Bau- und Naturschutzrechts, der Immissionsschutz-Gesetzgebung oder dem Wasserrecht waren bei der vorliegenden Planung insbesondere die Vorgaben aus dem Regionalplan, dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neumarkt sowie dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Neumarkt aus dem Jahr 1995 zu berücksichtigen.

Regionalplan

Gemäß Regionalplan Region 11 Regensburg befindet sich das Plangebiet innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 5 „Schwarzachtal und Seitentäler bei Oberölsbach“.

„Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind für Teilgebiete der Region typische Landschaften und können ansprechende Ortslagen miteinschließen. Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete gelten auch größere, wertvolle Biotope und Rückzugsgebiete von regionaler Bedeutung. Neue Nutzungen oder landschaftsverändernde Maßnahmen sollen hier sorgfältig geprüft werden, damit die natürlichen Entwicklungsgrundlagen für die Region nicht beeinträchtigt werden.“ (Begründung zu B I 2)

Die grundsätzliche Abwägung zwischen den Belangen des Naturschutzes und der Nachfrage nach Bauflächen wurde bereits im Jahr 2004 mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans getroffen. In die damalige Abwägung wurden die Belange des Landschaftsbildes, der Erholungsqualität und des Vorbehaltsgebiets eingestellt. Man ist in der Abwägung zum Ergebnis gekommen, dass die natürlichen Entwicklungsgrundlagen für die Region durch die Planung nicht beeinträchtigt werden und eine GI-Ausweisung vertretbar ist.

Das Planungsgebiet befindet sich randlich des Vorbehaltsgebiets und wird durch die im Westen und Osten bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen baulich überprägt.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren sollen die bisher getrennt dargestellten Industrieflächen zusammengefasst und in Richtung Norden erweitert werden. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan sind Grünflächen, die der Gliederung der Industriegebiete diene, sowie Flächen für Wald, die nun zurückgenommen werden, dargestellt.

An den Rändern des zusammenhängenden Gebiets wird die Pflanzung und Pflege von Gehölzen entlang von Siedlungsrändern dargestellt, um eine Eingrünung, sowie eine landschaftliche Einbindung zu erwirken. Die Darstellung „Talräume der Fließgewässer, keine Bebauung, Umwandlung von Acker in Grünland/Extensivierung der Grünlandnutzung oder Zulassen der natürlichen Sukzession im Überschwemmungsbereich“ im Westen bleibt bestehen und wird nicht tangiert, genauso wie das dort nachrichtlich übernommene Biotop. Als Ziel sind hier formuliert:

- Erhaltung der Talräume, Optimierung der Fließgewässer und deren Begleitstrukturen,
- Entwicklung von Kontaktlebensräumen sowie
- Erhaltung der Retentionsräume.

Durch die Festsetzung von Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft im Bereich der bachbegleitenden Auwälder und Hochstaudenfluren im Westen des Plangebietes sowie die Entwicklung von ökologischen Ausgleichsflächen in deren Anschluss wird dem Ziel des Flächennutzungsplanes zur Erhaltung der Talräume und Optimierung der Fließgewässer und deren Begleitstrukturen entsprochen.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Neumarkt (BÜRO SCHÖBER 1998), der bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2004 integriert wurde, beurteilte die Baufläche zusammen mit den weiteren Bauflächen in diesem Bereich als „Habersmühle (Nr. 10)“. Diese Bauflächen wurden aufgrund der Überbauung von landwirtschaftlich intensiv genutzten Fluren, einer Zersiedelung der Landschaft, einer Beeinträchtigung des Fließgewässersystems, sowie des Landschaftsbildes und der Erholungsqualität als Siedlungsfehlentwicklung angesehen. Als mögliche Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich nennt er die Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland, eine Nutzungsextensivierung an der Pilsach, eine innere Gliederung der Fläche und eine Einbindung in die Landschaft.

Ferner erwähnt der Landschaftsplan zu „Siedlung und Gewerbe“ u.a. folgende Grundsätze:

- [...]
 - Verdichtung durch Schließen von Baulücken vor Neuausweisung von Wohn- und Gewerbegebieten
 - Ausweisung von Baugebieten nur im Anschluss an bestehende Bebauung, um eine Zersiedelung der Landschaft und damit eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden.
 - Schutz wertvoller Biotope, wenn möglich Einbindung in auszuweisende Grünzüge
- [...]
 - Die Ausweisung von Gewerbegebieten soll auf einzelne Schwerpunkte konzentriert werden. Vor allem soll vermieden werden, dass sich Gewerbegebiete als Band entlang der Einfallstraßen ziehen und damit das Bild der Ortseingangssituation als dem ersten Eindruck der Stadt beeinträchtigen.
 - Belassen ausreichender Grünzüge und Grünflächen.“

Zur Minimierung der Eingriffe werden Flächen zum Schutz der bachbegleitenden Auwälder und Hochstaudenfluren sowie anschließende ökologische Ausgleichsflächen festgesetzt. Hier werden extensiv genutzte Grünlandflächen entwickelt und die Pufferzone der Bachaue verbreitert. Eine innere Gliederung des Industriegebietes bzw. die Erhaltung der vormals im Flä-

chennutzungsplan dargestellten Grünzäsur wurde geprüft, ist aber aufgrund der Flächenbedarfe (siehe Kap B 2 und B 4 der BP-Begründung) nicht möglich. Zur Sicherstellung der Durchgrünung sowie Einbindung des Industriegebietes in die Landschaft werden Flächen als Straßenbegleitgrün sowie zu pflanzende Baumreihen und Flächen zum Anpflanzen festgesetzt. Als Puffer zu den Ausgleichsflächen und der Bachaue werden entlang der westlichen Ränder des Industriegebietes Flächen zum Begrünen festgesetzt, die mit gebietseigenem Saatgut mit hohem Kräuteranteil anzusäen sind.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Die Ziele des ABSP des Landkreises Neumarkt datieren aus dem Jahr 1995 und entsprechen oftmals nicht mehr der aktuellen Bestandssituation. Aus diesen Gründen war geplant das ABSP für den Landkreis Neumarkt zu aktualisieren. Derzeit gibt es hierzu aber keine aktuellen Bestrebungen seitens des Freistaates.

Gemäß Bestandskarten des ABSP's sind im Westen des Planungsgebietes lokal und regional bedeutsame Feuchtwiesen und Hochstaudenfluren sowie Au-, Feucht- und Bruchwälder dargestellt. Im Nordosten werden zudem „Waldflächen mit besonderer Bedeutung als Biotop, für das Landschaftsbild, als historisch wertvoller Waldbestand oder für Lehre und Forschung nach Wald funktionsplan“¹ dargestellt. Für den Albrauf nördlich Neumarkt und für die Taleinhänge wird als Ziel die Erhaltung und die Förderung naturnaher Laubwaldbestände in Gebieten mit besonders hochwertiger Ausstattung formuliert.

Durch die Planung sind ca. 2,0 ha Waldflächen betroffen, die gemäß Waldgesetz an anderer Stelle 1:1 aufzuforsten sind. Der Laubwaldbestand im Nordwesten des Geltungsbereiches wird erhalten und als Fläche für Wald festgesetzt. Die laubholzreichen nördlichen Waldränder sind gemäß saP-Gutachten (siehe Kap. P) für waldbesiedelnde Brutvogelarten (insbesondere Spechtarten) sowie Fledermäuse von Bedeutung. Eine Erhaltung der Bereiche wurde geprüft, ist aufgrund des Flächenbedarfes jedoch nicht möglich. Aufgrund der Beeinträchtigungen sind konfliktvermeidende sowie FCS-Maßnahmen notwendig (siehe Kap. P).

D BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER IM UNTERSUCHUNGSGEBIET

1. Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 14,6 ha. Davon werden ca. 10,3 ha landwirtschaftlich genutzt. Ca. 2,0 ha nehmen Waldflächen und ca. 0,5 ha Verkehrsflächen und Flurwege ein. Zudem befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches Feuchtgebüsche, Feuchtwiesenbrachen, sowie Hochstaudenfluren feuchter Standorte und verschiedene Gehölzbestände.

Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Fläche ist aufgrund des unverbauten Zustandes als hoch zu bewerten.

¹ Gemäß Wald funktionskarte (BAYERISCHE FORSTVERWALTUNG 2018) handelt es sich einen Teil des Waldgebietes mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild.

2. Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund im Planungsgebiet besteht wie auch andernorts im Neumarkter Becken überwiegend aus Terrassensanden und -schottern im Übergang zu Flugsanden. Beidseitig der Pilsach wird der Untergrund weitgehend aus Talfüllungen aus dem Holozän gebildet. Im Nordwesten tritt Opalinuston der Unteren Aalen-Schichten (Dogger α) auf.

Aus den nährstoffarmen Sanden haben sich früher durch Ackernutzung Braunerden entwickelt. Bei Grundwasser- bzw. Stauwassereinfluss (z.B. im Bereich der Opalinustone) dürften sich auch Podsol-Gleye oder Nassgleye entwickelt haben.

Für den Planungsbereich liegt der Geotechnische Kurzbericht vom 04.10.2010 sowie der Geotechnische Bericht vom 14.01.2020 des Baugrundinstitutes Dr.-Ing. Spotka und Partner GmbH vor. Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden Sondierungen mit einer Rammsonde, Bohrungen und Baggerschürfen durchgeführt.

Bei allen im Jahr 2019 durchgeführten Bohrungen wurde eine weitgehend identische Schichtfolge von zunächst Mutterbodendeckung, quartären Terrassensanden und Talfüllungen und schließlich Opalinuston erkundet. Die Bohrungen liegen außerhalb der nördlichen Waldflächen. Die Schichten der Terrassensanden und Talauffüllungen sind geprägt durch einen unregelmäßigen Wechsel an schluffigen, stellenweise tonigen, kiesigen Sanden sowie sandiger, toniger Schluffe und schluffiger Tone.

Bei einer Bohrung im Westen des Planungsgebietes wurden künstliche Auffüllungen aus schwach schluffigem bis schluffigem, kiesigem Sand mit Ziegelresten in einer Mächtigkeit von ca. 1,2 m festgestellt (Baugrundinstitut Dr. Spotka und Partner GmbH 2020). Die Bohrung befindet sich am südlichen Rand der Teilfläche des Biotops „Pilsach-Bach und Wümmaubach mit Auwald“ (6634-1180-007) nahe der westlichen Grenze des Geltungsbereiches.

Häufig wurden schwach organische, vereinzelt organische bis stark organische Nebenbestandteile und Pflanzenreste in den Bohrungen festgestellt. Bei einer Bohrung im Osten wurde auch eine Torflage, diese aber erst in einer Tiefe von 3,10 m unter Geländeoberkante (GOK) mit 0,6 m Mächtigkeit angetroffen (Baugrundinstitut Dr. Spotka und Partner GmbH 2020). Die Torflage ist den oberflächennahen Schichten der Terrassensande, die durch quartäre Flussablagerungen entstanden sind, bzw. den Talauffüllungen, die bedingt durch die Bachläufe generell anmoorig ausgebildet sein können, zuzuordnen. Eine Abgrenzung der Torflage ist daher nicht sicher möglich. Weitere Torflinsen auf dem Baufeld sind, aufgrund der geologischen Entstehung der Böden, nicht generell auszuschließen, wie auch organische Nebenbestandteile / Pflanzenreste in den Sanden bei anderen Bohrungen zeigen.

Insbesondere im Bereich der westlichen Auwälder (nicht durch Bohrungen erkundet) sowie der (ehemaligen) Bachläufe kann organisches Bodenmaterial (einschließlich Torf) auftreten. Organische Böden weisen bedeutsame ökologische Funktionen im Naturhaushalt, unter anderem als Lebensraum für seltene Pflanzen und Tiere sowie als Kohlenstoffspeicher für klimaschädliche Gase auf.

Schadstoffbelastungen des Bodenkörpers sind derzeit keine bekannt. Im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS), welches ein bayernweites Altlastenflächen-Kataster darstellt, sind für den Geltungsbereich keine Einträge vorhanden. Auch der Stadt liegen keine Informationen über Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen vor. Nicht auszuschließen sind entlang der Straßen erhöhte Konzentrationen durch Tausalze.

Auf den landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ist es zu Bodenumlagerungen in Tiefe der Pflugsohle gekommen. Bodenveränderungen haben auch im Bereich des Regenrückhaltebeckens im Südwesten stattgefunden. Belastungen durch Düngemittel- und Pestizideinsatz sind neben den Ackerflächen auch im unmittelbaren Umfeld zu erwarten.

Die Waldflächen im Norden des Planungsgebietes leisten in Hinblick auf die leichte Hanglage einen Beitrag zum Bodenschutz, indem sie vor Wind- und Wassererosion schützen.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Boden wird generell als mittel und in Bereichen der Bachläufe als hoch eingestuft.

3. Schutzgut Wasser

Südlich des Geltungsbereiches fließt die Pilsach, die die B 299 auf Höhe des Anwesens Habersmühle 1 quert und weiter westlich in die Schwarzach mündet. Ihr fließen von Norden verschiedene Bäche zu, die v.a. im Bereich des Waldstückes „Haberslehla“ ihren Ursprung haben. Zwei dieser Bäche fließen von Nordosten und Osten bis an die Grenze des Geltungsbereiches, sind ab bzw. kurz nach der Straße nach Ungenricht verrohrt und verlaufen erst weiter westlich wieder offen in einen weiteren Bach. Über den genauen Verlauf der verrohrten Bäche liegen keine Unterlagen vor (vgl. aber Abbildung 8). Der entlang der westlichen Grenze verlaufende Bach ist von Auwäldern begleitet. Im Westen befindet sich auch ein Teich, der innerhalb des Plangebietes liegt. An der Südspitze des Planungsgebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das für die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswasser der Gewerbe- und Industrieflächen errichtet wurde.

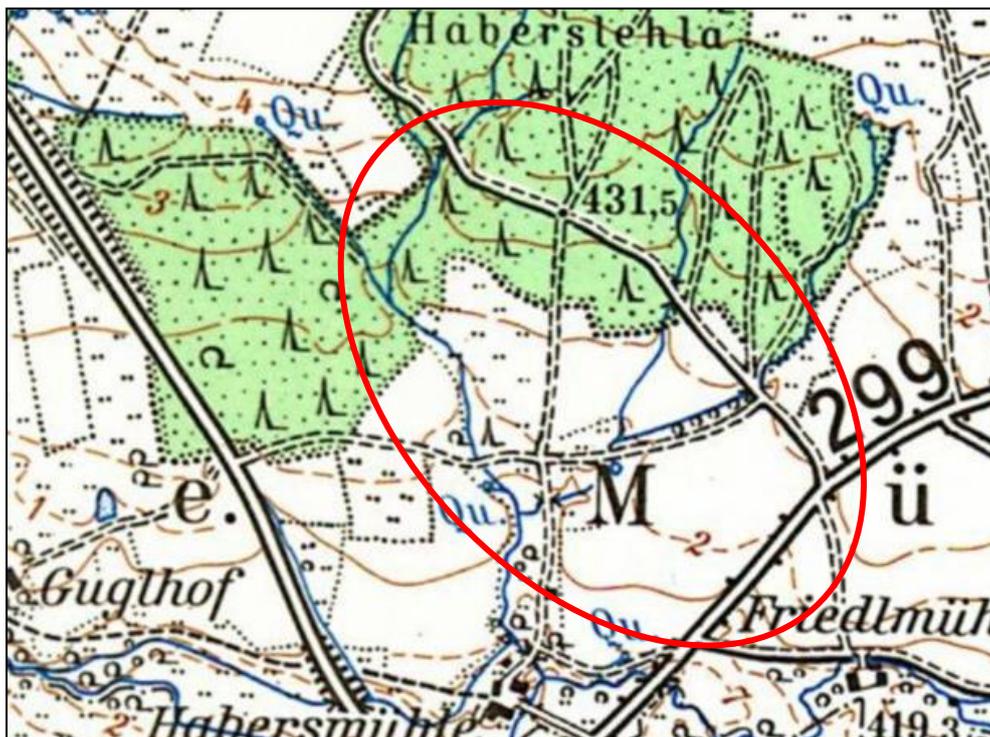


Abbildung 8: Auszug aus TK 6634 mit Darstellung der von Nordosten kommenden und damals noch nicht verrohrten Fließgewässer, Ausgabejahr 1968, rot: Lage des Geltungsbereiches

Genauere Angaben über den Grundwasserkörper im Geltungsbereich liegen nicht vor. Die Terrassensande und -schotter führen geringe Grundwasserströme, bei höherem Flugsandanteil besteht eine zunehmend bessere Grundwasserleitfähigkeit vor. Der darunter liegende Opalinuston bildet eine wasserstauende Schicht. Durchgeführte Versickerungsversuche ergaben k_f -Werte zwischen $4,0 \times 10^{-7}$ und $4,4 \times 10^{-8}$ (Geotechnischer Bericht 14.01.2020, Baugrundinstitut Dr.-Ing. Spotka und Partner GmbH).

Bei Bodenuntersuchungen (Geotechnischer Bericht 14.01.2020, Baugrundinstitut Dr.-Ing. Spotka und Partner GmbH) wurde oberflächennahes Grundwasser in Tiefen von ca. 1,20 m

bis ca. 6,70 m unter Geländeoberkante angetroffen (erstmal festgestellt Wasserstand). Dabei steigt der Grundwasserflurabstand von Nordosten nach Westen bzw. Südwesten an. Lediglich ganz im Westen wurde bei drei Bohrungen kein Grundwasser angetroffen. Zum Teil wurde eine Differenz zwischen erstmal festgestelltem Wasserstand und Ruhewasserstand von bis zu 4 m festgestellt, sodass von geringfügig gespanntem Grundwasser bzw. von zufließendem oberflächennahem Wasser aus den Talauffüllungen ausgegangen werden kann.

Im Planungsgebiet befinden sich entlang der Pilsach und der zufließenden (teils verrohrten) Bäche wassersensible Bereiche. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Es befinden sich hier auch keine Wasserschutzgebiete.

Die Waldflächen sind in Hinblick auf die erhöhte Wasserspeicherfunktion und den reduzierten Oberflächenwasserabfluss von Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut ist auf dem größten Teil der Fläche gering. Die wassersensiblen Bereiche im Umgriff der Pilsach und ihrer Nebenbäche werden aber als mittel und die offenen Bachläufe selbst als hoch bewertet.

4. Schutzgut Klima/Luft

Das Klima in Neumarkt kann als leicht kontinental bezeichnet werden. Es ist gekennzeichnet durch mäßig warme Sommer und nicht allzu kalte Winter und entspricht den vorherrschenden Verhältnissen im Vorland der Mittleren Frankenalb. Die mittlere Tagesmitteltemperatur liegt innerhalb des Planungsgebiets im Bereich von 7,0 – 8,0 °C und damit etwas höher als die Anstiege des Albtraufs und die Höhen der Frankenalb. Die Vegetationsperiode (entspricht einem Tagesmittel der Lufttemperatur von mindestens + 5 C) hat eine Dauer von etwa 220 – 230 Tagen und ist damit schon länger als in der angrenzenden Frankenalb. (BAYFORKLIM 1996). In den letzten Jahrzehnten war allerdings ein leichter Temperaturanstieg zu verzeichnen, der zu einer Zunahme der mittleren Tagesmitteltemperatur geführt hat.

Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge im Zeitraum 1961 bis 1990 beträgt in Neumarkt zwischen 750 und 850 mm/Jahr. Die Niederschläge fallen überwiegend im Sommer. Das Frühjahr, der Frühsommer und der Herbst stellen dagegen regenarme Perioden dar. (vgl. BayFORKLIM 1996)

Die mittlere jährliche Anzahl der Tage mit Niederungsnebel ist im Neumarkter Becken, an dessen Rand sich das Planungsgebiet befindet mit 50 – 60 Tagen im Vergleich zum restlichen Umland relativ hoch. (BayFORKLIM 1996)

Das Planungsgebiet liegt zum Teil in einem als Kaltluftentstehungsgebiet fungierenden Offenland. Das Waldstück „Haberslehla“ nördlich davon dient als Frischluftentstehungsgebiet. Aufgrund der Lage zwischen Wolfensteinberg und Ottenberg westlich des Höhenzuges der Frankenalb sammelt sich hier die Kaltluft des Pilsachtals von Osten und des Tals des Ottosauer Bachs von Süden. Von hier fließt die Kaltluft weiter nach Nordwesten entlang des Schwarzachtals ab. Der Beitrag des Gebietes zum klimatischen Ausgleich auf die tendenziell überwärmten Flächen des Siedlungsbereiches der Stadt Neumarkt, ist also aufgrund der Topographie gering.

Daten zur lufthygienischen Belastung in Neumarkt liegen keine vor, es ist aber aufgrund der klimatisch ausgleichend wirkenden Flächen im Umkreis nicht mit übermäßigen Belastungen zu rechnen. Auf das Planungsgebiet wirken lediglich Immissionen der stark befahrenen Bundesstraße B 299 ein.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut wird trotz der Vorbelastungen durch Immissionen der B 299 als mittel eingestuft.

5. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die potenziell natürliche Vegetation (PNV), die sich bei einem Ende der menschlichen Eingriffe aufgrund der Standortbedingungen auf den Böden im Planungsgebiet einstellen würde, ist ein Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald. Örtlich, also entlang der Bachläufe auch mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald. Im nördlichen Bereich stellt die PNV der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald dar.

Eine aktuelle Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Geltungsbereiches erfolgte am 17.01.2020 und am 21.04.2020 (siehe hierzu Kartenanhang „Bestandsaufnahme Biotop-/Nutzungstypen“).

Im Planungsgebiet liegt überwiegend Ackernutzung vor. Diese Flächen werden intensiv zum Grünfütteranbau (Weidelgras, Klee gras) bewirtschaftet.

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft die asphaltierte Straße nach Ungenricht. Mittig durch den Geltungsbereich verläuft von Ost nach West ein Wirtschaftsweg, der überwiegend bewachsen ist, in Teilbereichen aber noch als Schotterweg in Erscheinung tritt. Im Westen des Geltungsbereiches quert er den hier verlaufenden Bach und ist mit einer Krautschicht überwachsen.

Die nördlichen Waldflächen innerhalb des Plangebietes sind überwiegend als Nadelholzforst einzustufen. Im Waldinneren dominieren Fichten- und einzelne Kiefernbestände. Entlang des Waldrandes hebt sich ein laubholzreicher Bestand aus Stiel-Eichen (*Quercus robur*), Zitterpappel (*Populus tremula*) und Hänge-Birke (*Betula pendula*) ab. Eine Strauch- bzw. Saumschicht ist kaum vorhanden, bzw. wird nur in Teilbereichen durch überwiegend Brombeeraufwuchs gebildet. Lediglich im Bereich der laubholzdominierten Bereiche ist eine Krautschicht ausgeprägt.

An der südöstlichen Spitze der im Norden des Plangebietes liegenden Waldfläche befindet sich ein nasser Standort, dessen Baumschicht durch die Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) dominiert wird. Der Bereich ist durch einen niedrigen Grundwasserflurabstand geprägt und steht im Bezug zu einem hier offenen Bachabschnitt, der kurz nach der Straße in Richtung Westen verrohrt ist. In der Krautschicht finden sich u.a. Sumpfdotterblume (*Caltha palustris*), Zittergras-Segge (*Carex brizoides*), Wald-Simse (*Scirpus sylvaticus*) und Wald-Sauerklee (*Oxalis acetosella*). Der Bereich ist als standortgerechter Auwald und somit als gesetzlich geschützter Biotop gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG einzustufen.

Des Weiteren tangiert im Südosten (nördlich der Max-Herz-Straße, gegenüber des Wirtschaftsweges) eine Waldfläche das Plangebiet, die innerhalb des Geltungsbereiches ebenfalls aus Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) besteht. Aus Richtung Osten fließt ein Bach inmitten des Gehölzbestandes, der ab der Straße nach Ungenricht verrohrt in Richtung Westen des Plangebietes verläuft. In der Krautschicht finden sich unter anderem Hain-Sternmiere (*Stellaria nemorum*), Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria*), Gold-Hahnenfuß (*Ranunculus auricomus*), Sumpf-Kratzdistel (*Cirsium palustre*), Sumpfdotterblume (*Caltha palustris*), Goldnessel (*Lamium galeobdolon*), Gundermann (*Glechoma hederacea*) und Gewöhnlicher Giersch (*Aegopodium podagraria*). Der Bereich befindet sich zu großen Teilen innerhalb des Geltungsbereiches BP Nr. 084 „Habersleha“ und somit außerhalb des BP Nr. 050. Im BP Nr. 084 ist er als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zudem wird ein Baum als zu erhalten festgesetzt.

Aktuell kann dieser Bereich zumindest entlang des Fließgewässers als standortgerechter Auwald und somit als gesetzlich geschützter Biotop gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG eingestuft werden.

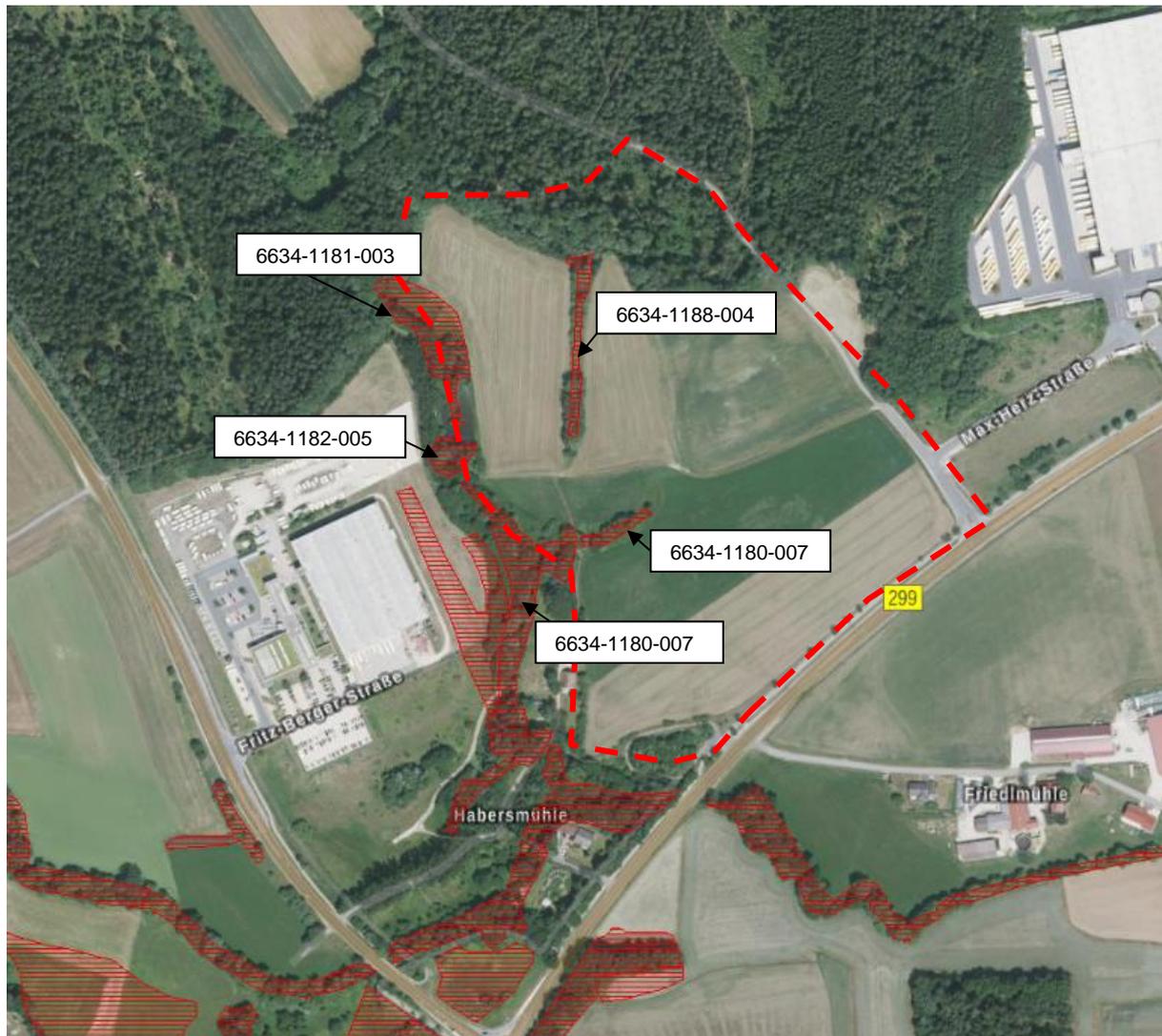


Abbildung 9: Darstellung der Flachlandbiotopkartierung für den Geltungsbereich, rot schraffiert: Biotopkartierung mit Teilflächennummer (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de; Kartengrundlage: Orthophoto © Bayerische Vermessungsverwaltung); rote Strichlinie: Geltungsbereich

Im Anschluss an die Waldflächen verläuft mittig durch das nördliche Planungsgebiet eine Teilfläche des biotopkartierten „Gehölz bei Loderbach“ (6634-1188-004), das den Verlauf eines früheren Flurweges markiert. Der nördliche Abschnitt der Biotopteilfläche besteht aus einem Gebüsch aus Weiden (*Salix spec.*), Stiel-Eichen (*Quercus robur*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) und Himbeere (*Rubus idaeus*). Den südlichen Abschnitt bildet eine Baumhecke, dessen Baumschicht aus Weiden (*Salix spec.*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*) und Stiel-Eichen (*Quercus robur*) besteht. Der Gehölzbestand unterliegt dem Schutz von Art 16 BayNatSchG.

Entlang des im Westen verlaufenden Baches befinden sich mehrere Biotope, die in der Biotopkartierung erfasst wurden. Im Anschluss an den Waldrand im Nordwesten und dem hier verlaufenden Bach und Teich befindet sich eine Teilfläche des Biotops „Feuchtbiotope bei Loderbach“ (6634-1181-003). Der Biotop besteht im Norden aus einer Feuchtwiesenbrache in einer flachen, staunassen Mulde. Neben Brombeerbeständen (*Rubus fruticosus*) am Ostrand finden sich vor allem Wald-Simse (*Scirpus sylvaticus*) und Gold-Hahnenfuß (*Ranunculus auricomus*). Auf der Fläche befindet sich eine jüngere Stiel-Eiche (*Quercus robur*). Die Feuchtwiesenbrache ist ein geschützter Biotop gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG.

Im südlichen Anschluss an die Feuchtwiese und die landwirtschaftliche Fläche befindet sich ein Feuchtgebüsch aus Weiden (*Salix spec.*) und Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*). Das Feuchtgebüsch ist durch eine anthropogene Ablagerung von dem gewässerbegleitenden Auwald im Westen getrennt. Der durch die Ablagerung höher gelegene Bereich ist mit Bäumen, überwiegend Weiden (*Salix spec.*) bestanden.

Der im Süden anschließende, künstlich angelegte Teich wird von seggenreichen Ufersäumen umrandet. Im Norden des Teiches befinden sich Bestände des Breitblättrigen Rohrkolben (*Typha latifolia*).

Im Westen des Plangebietes und des Vereinsgeländes der Bogenschützen fließt ein der Pilsach zufließender Bach mit einem ausgeprägten Gehölzsaum, der im überwiegenden Bereich ebenfalls in der Biotopkartierung erfasst ist. Teilflächen des Biotops „Feuchtgehölze bei Loderbach“ (6634-1182-005) und „Pilsach-Bach und Wümmaubach mit Auwald“ (6634-1180-007) befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches. Die Baumschicht des gewässerbegleitenden Auwaldgehölzes wird von Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*), Stiel-Eichen (*Quercus robur*) und Weiden (*Salix spec.*) geprägt. Auf Teilflächen haben sich artenarme Krautsäume mit Dominanzbeständen aus Brennessel (*Urtica dioica*) gebildet. Bei dem gewässerbegleitenden Auwald handelt es sich um ein geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG.

Das Biotop erstreckt sich zudem entlang des von Osten kommenden und hier wieder offenen verlaufenden Baches. Der Bach tritt etwas südlich des Wirtschaftsweges aus der Verrohrung und bildet zusammen mit der uferbegleitenden, naturnahen und überwiegend artenreichen Hochstaudenflur feuchter Standorte und dem Gewässerbegleitgehölz ein gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschütztes Biotop. Im Bereich der Austrittsstelle finden sich neben Beständen aus Sumpf-Segge (*Carex acutiformis*), Mädesüß (*Filipendula ulmaria*) und Brennessel (*Urtica dioica*) auch zwei Stiel-Eichen (*Quercus robur*). Im weiteren Verlauf befinden sich flächige Gehölzbestände und Einzelbäume aus Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*), Stiel-Eichen (*Quercus robur*) und Weiden (*Salix spec.*).

Am Westrand des Geltungsbereiches zum Vereinsheim der Bogenschützen befindet sich ein Gehölzstreifen aus Sträuchern und einigen Obstbäumen. Ein Teil der intensiv gepflegten Grünfläche des Vereinsgeländes ragt in den Geltungsbereich hinein. Auf ihr befindet sich ein Apfelbaum älterer Ausprägung. An der Südspitze des Geltungsbereiches befindet sich eine brachgefallene Streuobstwiese junger Ausprägung. Durch die Fläche verläuft ein unbefestigter Weg, der weiter als Schotterweg um das Regenrückhaltebecken verläuft. Das Regenrückhaltebecken ist an der Ostspitze eingezäunt. Im Becken selbst hat sich Gehölzsukzession (i.d.R. Gehölze feuchter Standorte) etabliert. Der Randbereich und die nicht landwirtschaftlich genutzte Fläche um das Regenrückhaltebecken sind mit Gehölzen und Altgrasbeständen bestanden. Parallel zur B 299 besteht Straßenbegleitgrün mit einer angepflanzten Baumreihe aus Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*).

Für das Plangebiet liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vor (BÜRO GENISTA, 29.06.2020). Gemäß Gutachten konnten im Gebiet 32 Brutvogelarten oder möglicherweise brütende Arten nachgewiesen werden. Weitere 6 Arten traten nur als Nahrungsgäste auf. Von besonderer Bedeutung sind die Spechtarten Grünspecht (*Picus viridis*), Kleinspecht (*Dendrocopos minor*) und Mittelspecht (*Dendrocopos medius*), welche die eichen- und espenreichen Waldränder im Nordteil des Gebietes besiedeln. In der südlichen Ackerflur wurde das Vorkommen der Feldlerche (*Alauda arvensis*) mit drei Brutpaaren festgestellt.

Gemäß Gutachten stellt das Planungsgebiet für Fledermäuse im Bereich der Waldbestände und Gewässer ein durchschnittliches Jagdhabitat dar. Bei den nachgewiesenen Arten handelt es sich um jagende Exemplare. Quartiere in Baumhöhlen bzw. Baumspalten können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Dies betrifft die Arten Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) und Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*). Als typischer Baumspaltenbesiedler und stark gefähr-

dete Art ist die Mopsfledermaus hier von besonderer Bedeutung. Innerhalb der von der Planung betroffenen Waldbestände finden sich Biotopbäume, die als Quartiere für Fledermäuse in Frage kommen.

Bei den Reptilien konnte im Jahr 2018 noch ein Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) mit einzelnen Individuen im Bereich der sonnenexponierten Waldsäume nachgewiesen werden. Im Jahr 2019 jedoch nicht mehr, dafür aber ein Individuum der Waldeidechse (*Zootoca vivipara*). Das Heranrücken der Ackernutzung ging mit dem Verlust der Waldsaumstrukturen einher, sodass die Lebensraumbedingungen gemäß Gutachten nur mehr als unzureichend eingestuft werden (vgl. hierzu auch Kap. P Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange).

Die Artenschutzkartierung (ASK) (Stand: 01.04.2020) dokumentiert für den Geltungsbereich bisher keine Nachweise. Nördlich des Planungsgebietes wurden in einem ablassbaren Teich am Waldrand beim „Haberslehla“ mehrere Grasfrösche (*Rana temporaria*) gefunden. Weitere Grasfrösche, die Erdkröte (*Bufo bufo*) und ein Teichfrosch (*Pelophylax „esculentus“*) wurden ebenfalls an einem ablassbaren Teich östlich vom Guglhof nachgewiesen. Ein Vorkommen von Amphibien im Bereich der Bäche, des Teiches sowie im Regenrückhaltebecken kann durch die räumliche Nähe der Nachweise nicht ausgeschlossen werden, zumindest auch als Landlebensraum. Als Laichgewässer hat das Regenrückhaltebecken aber derzeit durch die fortgeschrittene Gehölzsukzession nur eine verminderte Eignung. Von Bedeutung ist aber allgemein die Nähe zum Auebereich. Der übrige Geltungsbereich stellt für Amphibien lediglich einen Sommerlebensraum dar, der aufgrund der intensiven Nutzung nur bedingt von Bedeutung ist.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind gemäß Ökoflächenkataster Ausgleichs- und Ersatzflächen eingetragen (BayLfU, FIS-Natur, 2020). Die dargestellte Abgrenzung der Ausgleichsflächen ist nicht richtig. Die Ausgleichsflächen sind im Rahmen des BP Nr. 053 „Habersmühle II“ der Stadt Neumarkt festgesetzt. Im Ökoflächenkataster wurden die vollständigen Flurstücke in ihren ehemaligen Grenzen aufgenommen, festgesetzt waren aber nur Teilflächen, die alle außerhalb des Geltungsbereiches liegen.

Im Planungsgebiet sind des Weiteren keine formell ausgewiesenen Schutzgebiete und/oder -objekte nach dem Naturschutzrecht (z.B. Naturdenkmale) vorhanden.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut wird als gering (landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen) bis mittel (Wald- und Gehölzbestände) und hoch (Auwald, Gewässerbegleitgehölz, Hochstaudenflur feuchter Standorte) eingestuft.

6. Schutzgut Biologische Vielfalt

Wesentlicher Gegenstand der Betrachtung für das Schutzgut Biologische Vielfalt ist der Erhaltungszustand der Artenvielfalt. Dabei korreliert die Bewertung stark mit derer der Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Weiterer Bestandteil der Betrachtung stellt u.a. die vorgefundene Strukturdiversität (Landschaftsbild) dar.

Das Plangebiet wurde für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaft in Teilbereichen als hoch eingestuft. Der überwiegende Bereich wird jedoch durch die intensive, landwirtschaftliche Nutzung geprägt, wodurch sich eine insgesamt mittlere Bedeutung ergibt.

Das Plangebiet weist für das Schutzgut Biologische Vielfalt insgesamt eine mittlere Wertigkeit auf.

7. Schutzgut Mensch

Zu beachtende Aspekte zur Beurteilung des Schutzgutes Mensch bilden die Erholungseignung des Raumes, der Lärmschutz, die Luftreinhaltung und der Schutz vor elektrischen Feldern.

Parallel zur Bundesstraße B 299 verläuft ein Radweg. Auf diesem verläuft ebenfalls der Fernwanderweg „Zeugenbergrunde“, der entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches weiterverläuft. Entlang der östlichen Grenze verläuft zudem der Wanderweg „Pfalzgrafenweg“. Das Planungsgebiet selbst hat dessen ungeachtet nur eine geringe Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Durch die angrenzenden Straßen bestehen Lärmimmissionen durch den Verkehr, die auch auf das Gebiet einwirken. Die Gewerbegebiete ‚Habersmühle II‘ und ‚Haberslehla‘, westlich und östlich des Planungsgebietes wirken sich mit ihren großen Kubaturen störend auf das Landschaftsbild und damit die landschaftsgebundene Erholung aus.

Das Areal der Bogenschützen im Westen wird zur sportlichen Betätigung in der Freizeit genutzt.

Lufthygienische Belastungen sowie Belastungen durch elektrische Felder sind keine bekannt. Messungen diesbezüglich wurden nicht vorgenommen.

Die nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich mit der Habersmühle und der Friedlmühle im Süden des Planungsgebietes. Zu dem geplanten Industriegebiet besteht jeweils eine Entfernung von ca. 150 bis 170 m. Durch die Bundesstraße B 299 sowie die bereits bestehenden Gewerbeflächen sind Lärmimmissionen gegeben.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Mensch wird aufgrund der Vorbelastungen als gering eingestuft.

8. Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet liegt vollständig in der naturräumlichen Haupteinheit „Vorland der Mittleren Frankenalb“ (111). Dieser Naturraum ist im Norden von Neumarkt allgemein durch ein kleinräumiges Nutzungsmuster mit kleineren Waldflächen, Feldgehölzen, Hecken und Fließgewässern sowie einzelnen Gehöften und Mühlen geprägt.

Der Regionalplan ‚Region Regensburg‘ zählt das Planungsgebiet zum Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet ‚Schwarzachtal und Seitentäler bei Oberölsbach‘ (Nr. 5). Dadurch sollen vor allem das Kulturdenkmal Ludwig-Donau-Kanal, die extensiv genutzten Trockenrasen und Buchenwälder geschützt werden.

Das Planungsgebiet selbst und deren Umfeld sind geprägt durch den Wechsel von offenen und bewaldeten Bereichen. Bedeutsam sind hier visuell positiv wirkende Landschaftselemente wie die naturnahen Auwälder mit Hochstaudenfluren entlang der Bäche, sowie die Gehölzstrukturen und der Waldrand im Norden. Gemäß Waldfunktionskarte sind die nördlichen Waldflächen Teil eines Waldgebietes, das eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild hat (BAYERISCHE FORSTVERWALTUNG 2018).

Das Landschaftsbild wird aber auch überprägt durch den Verkehr der Bundesstraße B 299 (hohes entsprechendes Verkehrsaufkommen mit DTV 2015 bei ca. 6.400 Kfz/24 h), die baulichen Großstrukturen der angrenzenden Gewerbegebiete und die intensive Ackernutzung. Vom Plangebiet aus ist im Süden der Zeugenberg ‚Wolfsteinberg‘ sichtbar.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Landschaft ist aufgrund der naturnahen Strukturen an den Gewässern und den Wald- und Gehölzbeständen im Bestand noch mittel.

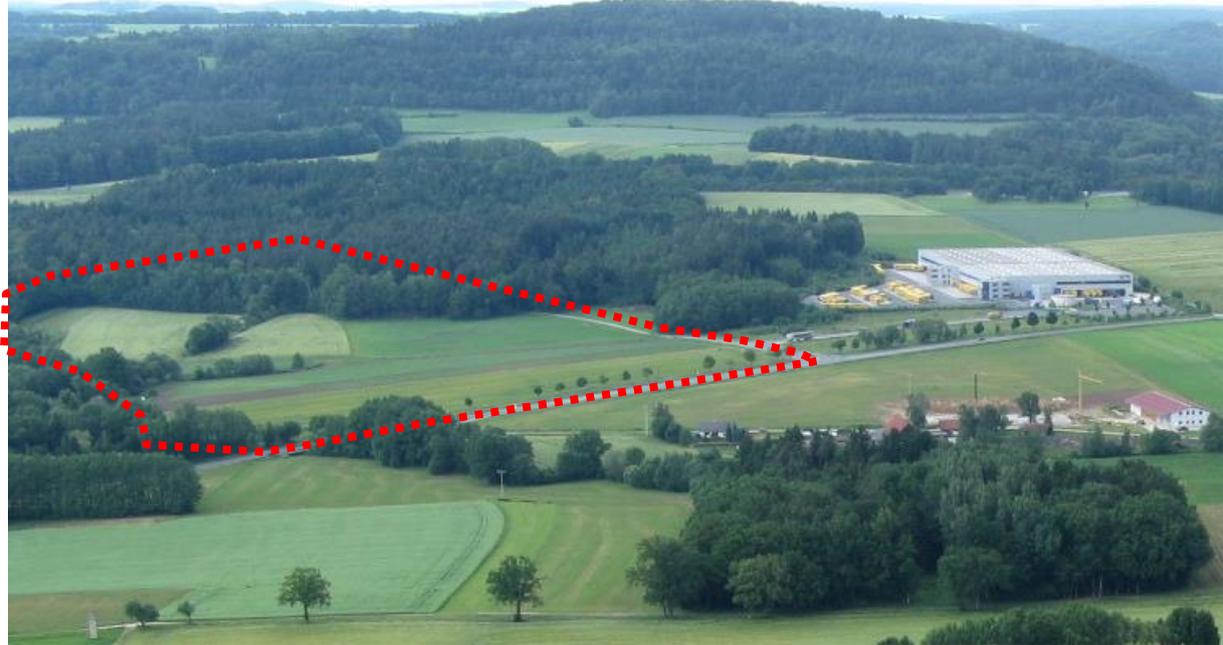


Abbildung 10: Blick von der Ruine Wolfstein im Osten Neumarkts auf das Planungsgebiet (rot gestrichelt) (Aufnahme am 20.06.2010 © Grosser-Seeger & Partner)

9. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet selbst sind keine geschützten Kultur- oder Bodendenkmäler bekannt. Grundsätzlich ist im Umfeld von Neumarkt mit frühgeschichtlichen Einzelfunden aufgrund von Bodendenkmälern im weiteren Umkreis zu rechnen.

Südwestlich des Plangebiets befindet sich der Standort der ehemaligen Habersmühle an der Pilsach (D-3-6634-0135). Die Wüstung ist auf der Denkmalliste, das Benehmen wurde jedoch noch nicht hergestellt. Rund 400 m weiter südlich verläuft der Pilsach-Leitgraben (D-3-6634-0135), der im Zusammenhang mit dem Ludwig-Donau-Main-Kanal als Ingenieurbauwerk ein kulturhistorisches Element darstellt.

An Sachgütern gibt es die asphaltierte Verbindungsstraße nach Ungenricht, die im Geltungsbereich liegt. Zusätzlich verlaufen eine Wasserleitung, ein Regenwasser- und Schmutzwasserkanal sowie ein Oberflächenwasserkanal im Süden des Planungsgebietes. Ferner liegt im Südwesten ein Regenrückhaltebecken.

Kulturgüter sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Sachgüter bestehen nur in Form der Erschließungsstraßen und der Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Bedeutung des Schutzgutes ist gering.

10. Wechselwirkungen

Es bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Wasser und Boden. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung mit Düngemittel- und Pestizideinsatz führt bei Niederschlagsereignissen zu einem Eintrag von Nähr- und Schadstoffen in die Fließgewässer. Die bachbegleitende Vegetation ist nicht flächig genug um hier eine ausreichende Pufferfunktion erfüllen zu können.

Die weiteren Wechselwirkungen der Schutzgüter spielen im Planungsgebiet derzeit nur eine untergeordnete Rolle.

Die Bedeutung der Wechselwirkungen ist im Untersuchungsgebiet als mittel zu bewerten.

E AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Im Folgenden werden die negativen wie positiven Auswirkungen beschrieben, die bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

1. Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden (Bodenschutzklausel). Sowohl nach dem Baugesetzbuch, als auch nach dem Bundesnaturschutzgesetz hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Besonders landwirtschaftliche Flächen und Wald sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden, dies ist zu begründen.

Durch die Planung werden ca. 11,3 ha derzeit noch land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen für Verkehrsflächen und Industriegebiete in Anspruch genommen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden aufgrund der Flächeninanspruchnahme als erheblich nachteilig bewertet.

2. Schutzgut Boden

Die Bebauung, die Anlage von Lagerflächen, Erschließungsflächen und Stellplätzen (maximale Versiegelung bis 80% des Baugrundstücks) sowie die Straßenverkehrsfläche führen zu einer hohen Versiegelung und Verdichtung des Bodenkörpers.

Versiegelte Flächen verlieren ihre natürlichen Bodenfunktionen als:

- Lebensraum für Tiere und Pflanzen,
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
- Abbau-, Ausgleichs und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund ihrer Filter-, Puffer und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.²

Im Bereich der Auwaldbestände im Norden, Osten und teils auch im Westen sowie der Hochstaudenflur feuchter Standorte kommt es zu Eingriffen in Bodenbereiche mit weitgehend natürlichem Aufbau und mit Grundwassereinfluss.

Aufgrund der hohen Überdeckung der Torflage von 3,0 m, die im Osten des Planungsgebietes erkundet wurde, kann davon ausgegangen werden, dass diese bei der Umsetzung der Planung nicht aufgeschlossen wird. Die Bohrung befindet sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche am Rande zum Industriegebiet und den hier ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen. Ein Verlust dieser Böden ist nicht zu befürchten.

² vgl. § 2 Abs. 2 BBodSchG

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden aufgrund der Eingriffe auf großer Fläche als erheblich nachteilig bewertet.

3. Schutzgut Wasser

Die innerhalb des Planungsgebietes von Ost nach West verlaufenden und teilweise verrohrten Fließgewässer sowie die entlang der Bachläufe (verrohrt und offen) ausgewiesenen wasser-sensiblen Bereiche werden durch das geplante Industriegebiet teilweise überplant und erheblich gestört.

Bebauung führt zu einem höheren Versiegelungsgrad von Oberflächen. Niederschlagswasser kann dort nicht mehr über die natürlichen Bodenschichten eindringen und zur Grundwasserneubildung beitragen. Abgeleitetes Niederschlagswasser wiederum belastet die Kanalisation bzw. die Vorflut. Eine Versickerung unbelasteter Niederschlagswässer wäre wünschenswert, aufgrund der anstehenden Tonschichten mit festgestellten k_f -Werten um 10^{-7} (Geotechnischer Bericht 14.01.2020, Baugrundinstitut Dr.-Ing. Spotka und Partner GmbH) aber nicht möglich. Es muss das anfallende Niederschlagswasser daher gesammelt und dann gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet werden. Hierdurch wird die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Dauerhafte Eingriffe in den Grundwasserkörper und somit in Grundwasserströme sind aufgrund des ermittelten Grundwasserflurabstandes nicht in allen Fällen auszuschließen. Insbesondere aufgrund der erforderlichen und zulässigen Geländeänderungen bzw. Abgrabungen kann es im Nordosten des Planungsgebietes zu Eingriffen in den Grundwasserkörper kommen. Zumindest während der Bauarbeiten kann eine temporäre Grundwasserabsenkung im Bereich der Baugruben notwendig werden, ggf. sind auch dauerhafte Grundwasserabsenkungen denkbar. Durch Fundamente kann zudem eine Einbindung in den Grundwasserkörper erfolgen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch den Eingriff in die offenen und verrohrten Bachläufe und die großflächige Versiegelung als erheblich nachteilig bewertet.

4. Schutzgut Klima/Luft

Die Bebauung von Freiflächen führt grundsätzlich zu negativen klimatischen Aspekten:

- Verlust von Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten
- Erhöhung der Temperatur bodennaher Luftschichten
- Reduktion der Windgeschwindigkeit
- Wirbelbildung an hohen Bauwerken

Aufgrund der Lage am Rand des Altraufs erfolgt aber ein gewisser Zustrom von absinkender Kaltluft von Nordosten und Südosten, der sich ausgleichend auf die Temperatur auswirkt. Der Abfluss der Kaltluft, die sich im Umfeld des Planungsgebietes sammelt, wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Pilsach fungiert weiterhin als Luftleitbahn in Richtung Schwarzachtal.

Mögliche zusätzliche Emissionen werden aufgrund der vorherrschenden Luftströmungen im Gebiet und um das Gebiet voraussichtlich nicht zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Lufthygiene führen. Dies ist aber auch abhängig von der Art der anzusiedelnden Betriebe und kann auf Bebauungsplanebene nicht abschließend bewertet werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft werden voraussichtlich als nicht erheblich nachteilig bewertet.

5. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Gewerbebebauung kommt es unter anderem zu einem Verlust an intensiv genutzten Ackerflächen. Als bodenbrütende Vogelart ist hier die Feldlerche (vgl. hierzu auch Kap. P Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange) betroffen. Allgemein wird sich das vorkommende Spektrum an Tier- und Pflanzenarten hin zu Arten des Siedlungsbereiches verschieben bzw. geht vollständig verloren.

Durch die Flächeninanspruchnahme sind zudem Waldflächen sowie die Baumhecke im Norden des Planungsgebietes betroffen. Sie dienen u.a. gehölzbrütenden Vogelarten (insbesondere Spechte) und potentiell auch Fledermäusen als Lebensraum.

Zudem kommt es in einem Teilbereich zu einem Eingriff in einen weitgehend naturnahen Bach, der in Verbindung mit der uferbegleitenden, naturnahen und überwiegend artenreichen Hochstaudenflur und dem Gewässerbegleitgehölz ein gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschütztes Biotop darstellt. Die Funktion des Baches als bedeutender Lebensraum und potentielles Laichgewässer wird durch die Planung erheblich beeinträchtigt. Weitere Eingriffe in Auwaldbereiche und somit geschützte Lebensräume erfolgen in geringem Umfang auch im Norden und im Osten. Bei den Gewässer- und Waldlebensräumen handelt es sich um Biotoptypen die nur schwer bzw. auf lange Sicht wiederhergestellt werden können.

Die innerhalb des Geltungsbereiches verlaufende Baumhecke ist gemäß Art 16 BayNatSchG geschützt, wird durch das geplante Industriegebiet überplant und geht vollständig verloren. Für den Eingriff in die geschützten Bereiche wurden gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen in Verbindung mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen durch die Untere Naturschutzbehörde erteilt. (vgl. Kap. O und K).

Durch eine nächtliche Beleuchtung der Stellplätze und Lagerflächen und evt. auch der Gebäude kann es zu Auswirkungen auf nachtaktive Tierarten kommen. Durch den Abstand im Westen zum Auwald wurden diese Auswirkungen schon gemindert, zudem sind die Bestimmungen des Art. 11a BayNatSchG einzuhalten.

Um die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden und die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu minimieren sind geeignete Vermeidungs- und CEF- sowie FCS-Maßnahmen durchzuführen (siehe Kap. P).

Aufwertungen bzw. Verbesserungen für Gehölzlebensräume sind im Westen im Bereich des Talraumes sowie über die Neuschaffung einer Ortsrandeingrünung möglich. Das Straßenbegleitgrün parallel zum Radweg und der B 299, das Regenrückhaltebecken und die umgebenden Gehölzbestände, sowie der Auwald am Bach bleiben als Lebensraum erhalten.

Aufgrund der Betroffenheit geschützter Brutvogelarten und geschützter Lebensräume sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen erheblich nachteilig.

6. Schutzgut Biologische Vielfalt

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden als erheblich nachteilig eingestuft. Die Strukturdiversität (Landschaftsbild) wird insbesondere durch den Verlust der Gehölzstrukturen erheblich beeinträchtigt.

Somit ergeben sich durch die Planung auch erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt.

7. Schutzgut Mensch

Die Planung betrifft das Schutzgut Mensch insbesondere im Bereich der landschaftsgebundenen Erholung in Form der Sichtbeziehungen großer Bauwerke vom Albrauf und der Wander-

und Radwege nahe der Stadt Neumarkt. Infolge der aktuellen Bestandssituation mit den angrenzenden Gewerbegebieten kommt es zu keiner erheblichen Verschlechterung der landschaftsgebundenen Erholung. Um den Verlauf des entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches verlaufenden Wanderweges zu sichern werden die bestehenden Wege im Bestand festgesetzt und fortgeführt. Die im Regionalplan festgesetzten Schutzziele des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes wie die Erlebbarkeit des Ludwig-Donau-Main-Kanals, werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Durch die gewerbliche Nutzung und den zusätzlichen Verkehr kommt es zu höheren Lärmimmissionen. Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, werden Schallschutzmaßnahmen, insbesondere Emissionskontingente, festgesetzt. Hier wird die bestehende Vorbelastung als auch mögliche Veränderungen der Immissionssituation (z.B. Nutzungsänderungen im Gewerbegebiet) oder Verkehrszunahmen auf den Straßen berücksichtigt.

Weitere Aspekte, die sich auf das Schutzgut Mensch auswirken könnten (Geruchsimmisssionen, elektrische Felder etc.) sind nicht bekannt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als nicht erheblich nachteilig bewertet.

8. Schutzgut Landschaft

Die Planung führt zu einem Lückenschluss der schon vorhandenen Gewerbebebauung entlang der B 299. Der bestehende Waldrand wird für die Bauflächen zurückgenommen, die Waldkulisse im Norden des Planungsgebietes bleibt jedoch weiterhin bestehen. Die naturnahen Landschaftselemente entlang des im Westen verlaufenden Baches bleiben ebenfalls größtenteils erhalten, werden aber zukünftig durch die neue Bebauung mit zu erwartenden großen Kubaturen überprägt. Die geplante Eingrünung entlang der Grenzen des Planungsgebietes bildet hier aber eine gewisse Einrahmung und somit Minderung der Einflüsse im größeren Zusammenhang.

Insbesondere der Betonmast wird in der Weite sichtbar sein und dadurch u.a. den Blick von der Ruine Wolfstein verändern.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild werden als erheblich nachteilig bewertet.

9. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Geschützte Kulturgüter sind nicht betroffen. Bei Bodeneingriffen muss aber grundsätzlich – wie auch andernorts im Stadtgebiet – mit archäologischen Funden gerechnet werden. Entsprechende Hinweise sind im Bebauungsplan aufgenommen.

Auf die Sachgüter hat die Planung keine Auswirkungen bzw. diese werden in die Planung integriert.

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter liegen somit nicht vor.

10. Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich insbesondere zwischen den Schutzgütern Wasser – Boden sowie Wasser – Boden – Pflanze. Derzeit kann nicht ausgeschlossen werden, dass

Beeinträchtigungen aufgrund von Abgrabungen auf den Bodenwasserhaushalt und dadurch auf die Waldflächen im Norden außerhalb des Planungsgebietes hervorgerufen werden.

Eine Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ist derzeit nicht möglich.

F SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWASSER

Auf Ebene des Bebauungsplanes kann noch keine abschließende Aussage über künftig anfallende Abfälle oder Abwässer getroffen werden, da dies abhängig von den ansiedelnden Unternehmen ist. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Abfälle aber geordnet mit den unterschiedlichen Hol- und Bringsystemen entsorgt bzw. dem Wertstoffkreislauf zugeführt werden können.

Aufgrund vorhandener Strukturen werden anfallende Abwässer dem bestehenden Kanalsystem zugeführt und der kommunalen Kläranlage zur Reinigung zugeleitet werden können. Das Kanalsystem ist ausreichend dimensioniert.

G NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN SOWIE SPARSAME UND EFFIZIENTE NUTZUNG VON ENERGIE

Vorgaben zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energien wurden im Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt. Es sind ohnehin die einschlägigen Vorgaben (Gebäudeenergiegesetz GEG) auf Vorhabenebene einzuhalten.

Eine mögliche Nutzung regenerativer Energien z.B. in Form von Photovoltaikanlagen auf Flachdächern ist aber grundsätzlich zulässig.

H ALTERNATIVEN UND NULLVARIANTE

Die Prüfung der Standortalternativen erfolgte bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für die Gesamtstadt bzw. bei der im Parallelverfahren laufenden Änderung des Flächennutzungsplanes „F 050 Habersmühle I“. Hier wurde zudem anhand einer Studie (IfSR 2018), die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Flugfeld“ erstellt wurde, der gesamtstädtische Bedarf an gewerblichen Bauflächen aufgezeigt. Die Studie kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass für einen Prognosezeitraum von 15 Jahren ein Bedarf an ca. 15 ha Bruttobauland (einschl. öffentlicher Verkehrsflächen) zu entwickeln wäre. Insbesondere besteht ein Bedarf an größeren, zusammenhängenden Flächen mit guter Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz.

Städtebaulich ist die Nutzung des Standortes als Industriegebiet infolge der bestehenden Strukturen (Verkehrsanbindung, bereits bestehende gewerbliche Nutzung im Umfeld) sinnvoll.

Bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurden die getrennt dargestellten Industriegebiete zusammengeführt. Dennoch wurde auf Bebauungsplanebene erneut die Beibehaltung der Grünzäsur und die Erhaltung des Bachlaufes, der im Westen in das Industriegebiet hineinragt, geprüft. Aufgrund des Bedarfs an größeren, zusammenhängenden Flächen und auch eines großen Baufensters für die Situierung größerer Produktionshallen war ein Verzicht auf die Inanspruchnahme dieser teils geschützten Lebensräume nicht möglich. Durch die Ausweisung von Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft im Bereich der bachbegleitenden Auwälder und Hochstaudenfluren im Westen des Plangebietes werden die bestehenden hochwertigen Lebensräume größtenteils erhalten und durch die im Anschluss festgesetzten ökologischen Ausgleichsflächen auch etwas verbreitert.

Aus ähnlichen Gründen konnte eine Reduzierung von Eingriffen in den Boden und damit ggf. auch in das Grundwasser über eine Staffelung des Gebietsniveaus von Norden nach Süden nicht vollzogen werden. Die angedachten Nutzungen erfordern plane Flächen ohne Höhenversprünge zwischen den einzelnen Bereichen.

Im Nullfall, also bei Verzicht auf die Planung, würde die bisherige land- sowie forstwirtschaftliche Nutzung weiterhin im bisherigen Umfang fortgeführt werden. Es würde zu keinem Eingriff in schützenswerte und geschützte Lebensräume kommen. Beeinträchtigungen von Tierarten wären nicht zu erwarten.

I MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG

Die Auswirkungen der Bebauung sollen durch folgende Maßnahmen im Gebiet verringert werden (in Klammer: betroffene Schutzgüter):

- Festsetzung von Baumpflanzungen innerhalb des Industriegebietes mit standortgerechten Laubgehölzen in entsprechenden Pflanzqualitäten (Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild)
- Festsetzung einer Dachbegrünung für Gewerbebauten (Tiere und Pflanzen, Klima/Luft, Wasser)
- Festsetzung von Fassadenbegrünung (Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild, Klima/Luft)
- Festsetzung eines Straßenbegleitgrünes im Süden (Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild, Boden, Wasser)
- Regenwasserableitung von unbelasteten Oberflächen (Wasser)
- Festsetzung der Verwendung von gebietseigenem Saatgut zur Begrünung der randlichen Böschungflächen insbesondere als Puffer zu den ökologischen Ausgleichs- und Biotopflächen (Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt)
- Gestalterische Festsetzungen und Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen (Landschaftsbild)
- Festsetzung zur maximal zulässigen Neuversiegelung (Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt)
- Festsetzung wasserdurchlässiger Oberflächen auf Pkw-Stellplätzen und fußläufigen Wegen (Boden, Wasser)
- Nutzung von und Orientierung an bestehenden Erschließungsstraßen (Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen)
- Notwendige Rodungsmaßnahmen und Rückschnitt von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln von Oktober bis Februar (Tiere)
- Festsetzung von Emissionskontingenten (Mensch)

J EINGRIFFSBILANZIERUNG UND AUSGLEICHSMABNAHMEN

Naturschutzfachlicher Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach Naturschutzrecht grundsätzlich zu vermeiden bzw. soweit wie möglich zu vermindern. Nicht vermeidbare Eingriffe sind auszugleichen. Nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich für Eingriffe durch die Bauleitplanung durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen. In Bayern existiert hierfür die Handreichung „Bauen im Einklang mit der Natur – Ein Leitfaden (ergänzte Fassung)“ (2. Auflage 2003).

Gemäß der durchgeführten Biotop- und Nutzungstypenkartierung wurde die Fläche nach ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bewertet (siehe Anlage 1 und 2). Die Bewertung erfolgt in drei Stufen: in Gebiete geringer, mittlerer und hoher Bedeutung (Kategorie I, II und III). Der Wert kann dabei in den unteren bzw. oberen Bereich der Kategorie eingestuft werden.

Die versiegelte Straßenfläche der Verbindungsstraße nach Ungenricht sowie die intensiv gepflegten Straßenbegleitgrünflächen werden der Wertkategorie I unterer Wert zugeordnet. Die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen werden ebenfalls in die Kategorie I eingestuft, jedoch im oberen Wertbereich. Das Regenrückhaltebecken mit Gehölzaufwuchs sowie Hecken- und Gebüschstrukturen und die Nadelholzforstflächen werden als Gebiet mittlerer Bedeutung (Kategorie II) bewertet. Die laubholzreichen Waldflächen mit hoher Anzahl an Biotopbäume werden als Gebiet mit hoher Bedeutung bewertet. Als Gebiet mit hoher Bedeutung werden zudem die nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotop Hochstaudenflur feuchter Standorte und Auwald (Gewässerbegleitgehölz) eingestuft.

Bei der Festlegung des Ausgleichsfaktors (siehe Tabelle 1) von 0,45 für den Bereich des Industriegebietes und der Erschließungsstraße wurden Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, berücksichtigt. Zu diesen Maßnahmen gehören u.a. die geplante dauerhafte Begrünung von Flachdächern, welche der Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden dient, die Verwendung versickerungsfähiger Beläge von offenen Stellplätzen und deren Überstellung mit Bäumen, die Durchgrünung des Plangebietes mit Bäumen, die Eingrünung der Gebäude durch die Festsetzung von Fassadenbegrünung und Straßenbegleitgrün (siehe auch Kapitel I).

Dieser Ausgleichsfaktor ist in Bereichen, in denen bestehende Waldflächen und Gehölzbestände betroffen sind, höher und liegt bei 1,0. Im laubholzreichen Waldbestand wird der Faktor auf 2,0 eingestuft, da hier auch Habitatfunktionen für seltene Tierarten verloren gehen und solche Bestände erst in längeren Entwicklungszeiten wiederhergestellt werden können.

Für die geschützten Biotop wird ein Faktor von 3,0 aufgrund der erheblichen Beeinträchtigungen angesetzt.

Innerhalb der Ausgleichsfläche A1 im Südwesten ist ein Regenrückhaltebecken zulässig. Dies setzt voraus, dass das Becken als naturnahes und begrüntes Erdbecken mit amphibienfreundlicher Gestaltung vorgesehen werden.

Als Flächen ohne Eingriff zählen zudem die bestehenden Verkehrsflächen, die Straßenbegleitgrünflächen, das bestehende Regenrückhaltebecken sowie die Biotopflächen und Auwaldflächen im Westen, die als solche erhalten bzw. weiterhin genutzt werden.

Damit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Tabelle 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß Leitfaden

Wert- kate- gorie ¹	Bestehende Nutzung	Zukünftige Nutzung	Fläche [m ²]	Eingriffs- schwere ²	Aus- gleichs- faktor	Aus- gleichsbe- darf [m ²]
Flächen ohne Eingriff						
	Verkehrsflächen	Verkehrsflächen	2.212			
	Straßenbegleitgrün, Acker	Straßenbegleitgrün	4.030			
	Regenrückhaltebecken	Regenrückhaltebe- cken	2.794			
	Acker/Gehölzbestände und Biotope im Westen	Erhalt/Grünflächen	10.729			
	Wald	Wald	791			
	Acker	Ausgleichs- und Ökokontoflächen (tlw.)	12.868			
Flächen mit Eingriff						
I	Acker	Industriegebiet, Ver- kehrsflächen	86.398	Typ A	0,45	38.879
II	Nadelholzforst, Gehölz- bestände	Industriegebiet, Ver- kehrsflächen	17.130	Typ A	1,00	17.130
II	Feldgehölze, Hecken (§16 BayNatSchG)	Industriegebiet, Ver- kehrsflächen	2.483	Typ A	1,00	2.483
III	Laubholzreiche Wald- bestände, Hochwertige Bereiche	Industriegebiet, Ver- kehrsflächen	4.558	Typ A	2,00	9.116
III	Biotope (§23 Bay- NatSchG)	Industriegebiet, Ver- kehrsflächen	1.742	Typ A	3,00	5.227
Summe Ausgleichsbedarf						72.835

¹Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: I: gering; II: mittel; III: hoch

²Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad; Typ B: niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Insgesamt ergibt sich damit ein Ausgleichsbedarf von **72.835 m²**.

Der Ausgleichsbedarf wird überwiegend über externe Kompensationsmaßnahmen (siehe Kap. II K) ausgeglichen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stehen 11.633 m² Ackerfläche als Fläche für eine naturschutzfachliche Aufwertung zur Verfügung (siehe Tabelle 2). Die Flächen werden aktuell intensiv zum Grünfütteranbau (Weidelgras, Klee gras) bewirtschaftet.

Tabelle 2: Interne Ausgleichs- und Ökokontoflächen

Fläche/Nr.	Maßnahme	Flächen- größe, ge- samt [m ²]	Faktor	Aus- gleichs- äquivalent	Zuordnung zum BP Nr. 050 „Ha- bersmühle I“
Ö1	Entwicklung artenreicher Kraut- und Ufersaum	2.598	1,0	2.598	
	neutrale Flächen / nicht auf- wertbar	-			
	Gesamtfläche Ö1	2.598			
Ö2	Entwicklung artenreiche exten- sive Wiese	1.929	1,0	1.929	
	neutrale Flächen / nicht auf- wertbar (Bestandsgehölze und -säume)	401			
	Gesamtfläche Ö2	2.330			
A1	Entwicklung Ufersaum und Ge- wässerbegleitgehölz, extensive Feucht- und Nasswiese	7.106	1,0	7.106	7.106
	Befestigte Flächen / nicht auf- wertbar	969			
	Gesamtfläche A1	8.075			
Interne aufwertbare Fläche, gesamt				11.633	

Die Flächen Ö 1 und Ö 2 (siehe Anlage 4) werden dem städtischen Ökokonto gutgeschrieben, da sie den durch den Bebauungsplan ausgelösten und zu erbringenden Kompensationsbedarf übersteigen. Eine Zuordnung dieser Ausgleichsmaßnahmen zu anderen Eingriffen sollte möglichst zeitnah erfolgen.

Die **Fläche Ö 1** im Nordwesten des Geltungsbereiches grenzt im Westen an einen Nadelholbestand mit überwiegend Fichten und geringem Laubholzanteil an. Die landwirtschaftliche Nutzung reicht bis an die Waldgrenze. Ein vorgelagerter Krautsaum ist nicht vorhanden. Weiter südlich grenzen die „Feuchtbiotope bei Loderbach“ gemäß Biotopkartierung (Nr. 6634-1181-003) an. Der Biotop besteht hier aus einer Feuchtwiesenbrache in einer flachen, staunassen Mulde. Zudem grenzt an die Fläche ein artenreicher, zum Teil nur schmaler Ufersaum des künstlich angelegten Teiches.

Für die Fläche Ö 1 wird die Entwicklung eines artenreichen Krautsaumes entlang des Waldrandes sowie der vorhandenen Biotopstrukturen vorgesehen. Der bestehende Ufersaum kann dadurch verbreitert werden. Auf der Fläche soll hierfür eine Einsaat einer krautreichen, gebietseigenen Samenmischung (Kräuteranteil mindestens 50%) erfolgen. Dafür ist regionales Saatgut (Ursprungsgebiet Nr. 12 Fränkisches Hügelland) zu verwenden, um angepasste Ökotypen der Pflanzenarten anzusiedeln. Eine weitere Möglichkeit stellt die Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen dar. Hierzu werden die potenziellen Spenderflächen zu einem günstigen Zeitpunkt gemäht, bei dem ein Großteil der Pflanzenarten sich im abblühenden Zustand bis zum Ausstreuen der Samen befindet (Anfang Juli). Das frische Mähgut wird sofort abtransportiert und auf der Empfängerfläche in einer 2 - 5 cm dicken, lockeren und lichtdurchlässigen Schicht aufgebracht.

Zur Erhöhung der Strukturdiversität sollen zudem Asthaufen und Totholzstämme im nördlichen Bereich, in Nähe des südexponierten Waldrandes, integriert werden, die als Sonn- und Versteckplätze für Kleintiere dienen können. Hierfür kann Material, das aus der Fällung der umliegenden Gehölzbestände anfällt, verwendet werden.

Im Anschluss an die bestehende Talmulde sowie den Teich soll Bodenabtrag und eine Abflachung des Ufers stattfinden. In den flach auslaufenden Uferbereichen können sich dann (Land-)Röhricht und andere Feuchtvegetation etablieren. Zur Beschleunigung sind Initialpflanzungen mit Schilf-Rhizomen (*Phragmites australis*) oder eine Übertragung von Soden von Seggen und Wald-Simsen der örtlich vorhandenen Spenderflächen erforderlich.

Die Mahd auf der Fläche Ö 1 soll nur alle zwei Jahre, aber nicht zwischen Anfang April und Mitte August stattfinden. Die Fläche ist von aufkommenden Gehölzbestand freizuhalten. Das Mähgut ist zu entfernen, auf den Einsatz von Dünge- und Pestizidmitteln ist zu verzichten.

Die **Fläche Ö 2** in der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches grenzt an die Ausgleichsfläche A 1 im Norden an. Im Süden befinden sich eine brachgefallene Streuobstwiese junger Ausprägung sowie ein Regenrückhaltebecken. Der Randbereich um das bestehende Regenrückhaltebecken ist mit Gehölzen und Altgrasbeständen bestanden. Die Fläche Ö 2 soll als artenreiches, extensives Grünland entwickelt werden und ist hierfür mit einer krautreichen, gebietseigenen Samenmischung für Halbschattenstandorte (Kräuteranteil mindestens 30%) anzusäen. Analog zu der Einsaat auf Fläche Ö 1 ist hierfür regionales Saatgut oder eine Mähgutübertragung vorzusehen (s.o.).

Innerhalb der ersten fünf Jahre ist die Fläche zweimal im Jahr, aber frühestens Anfang Juni zu mähen, um eine Aushagerung der Fläche zu erreichen. Danach sollte die zweischürige Mahd entsprechend fortgesetzt werden. Das Mähgut ist zu entfernen, auf den Einsatz von Dünge- und Pestizidmitteln ist zu verzichten.

Zudem sollen drei Stiel-Eichen (*Quercus robur*) auf der Fläche gepflanzt werden, die sich zu solitären Feld-Bäumen entwickeln. Die Fläche sollte von weiterem Gehölzaufwuchs freigehalten werden.

Die **Ausgleichsfläche A 1** dient dem Ausgleich für den Eingriff in die gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereiches. Die naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung wurde durch die Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., mit Schreiben vom 14.12.2020 (AZ 41-173/14.1-2020-0399) erteilt. Diese befinden sich u.a. im Bereich des Bachlaufes, der aktuell noch im Westen des geplanten Industriegebietes verläuft. Es handelt sich um einen periodisch trockenfallenden Graben in Verbindung mit einer naturnahen und überwiegend artenreichen Hochstaudenflur feuchter Standorte und einem Gewässerbegleitgehölz. Weitere Eingriffe in Auwaldbereiche und somit geschützte Lebensräume erfolgen in geringem Umfang auch im Norden und im Osten des Geltungsbereiches.

Innerhalb der Ausgleichsfläche A 1 (siehe Anlage 4) wurde ursprünglich die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem nördlichen Bereich des geplanten Industriegebietes über einen Kanal vorgesehen. Dieser wird nun als offener, mäandrierender Graben mit unterschiedlichen Böschungsneigungen vorgesehen. Dem Graben ist ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken vorgeschaltet, um größere Niederschlagsmengen verlangsamt über den Graben abzuleiten. Um eine Vorreinigung des anfallenden Niederschlagswasser sicherzustellen, ist dem Regenrückhaltebecken zudem ein Absatzbecken vorgeschaltet. Ähnlich wie auch die bestehenden Bachläufe im Sommer und Herbst trockenfallen, wird auch der Grabenverlauf sowie das Regenrückhaltebecken nur periodisch Wasser führen. Um eine naturnahe Gestaltung zu gewährleisten und Versiegelungen zu vermeiden, sind lediglich die notwendigen Ablauf- und Einlaufbauwerke und ein Notüberlauf, sowie eine lose Steinschüttung entlang der Grabensohle zulässig.

Zur Entwicklung eines naturnahen Ufersaumes und Gewässerbegleitgehölzes wird für Teilflächen eine Soden- bzw. Oberbodenübertragung vorgesehen. Hierfür ist der Oberboden mit Sode (Gras- bzw. Krautschicht einschließlich der obersten, verwurzelten Bodenschicht, d = ca. 15 cm) aus dem nördlichen Bereich des geschützten Biotops (Biotopkartierung: 6643-1180-007) abzutragen und im Uferbereich des neuangelegten Grabens aufzutragen. Dadurch werden auf der Fläche vorkommende Arten wie u.a. die Sumpf-Segge (*Carex acutiformis*) sowie Kleinstlebewesen übertragen. Günstigster Zeitraum hierfür wären die Herbstmonate.

Um die natürliche Sukzession zu fördern, werden zudem auf Teilflächen vor Ort gewonnene Stecklinge von Erlen (*Alnus glutinosa*) und Weiden (*Salix spec.*) aus der benachbarten Bachaue verpflanzt. Zur Erhöhung der Strukturdiversität sollen zudem Wurzelstöcke und Wasserbausteine im Grabenbereich integriert werden, die als Sonn- und Versteckplätze für Kleintiere (z.B. Bergeidechse) dienen können. Eine Mahd der Uferbereiche entlang des Grabens soll nur alle zwei Jahre erfolgen. Lediglich die Grabensohle kann zur Sicherstellung des Wasserabflusses von Aufwuchs freigehalten werden. Die Gehölzbereiche sollen nicht gemäht werden, nach einem gewissen Zeitabstand (alle 5 -10 Jahre) können jedoch Teilflächen auf den Stock gesetzt werden.

Die übrige Fläche sowie das Regenrückhaltebecken soll mit einer Gras-Kraut-Mischung für Feucht- bzw. Nassbereiche angesät werden. Dafür ist regionales Saatgut (Ursprungsgebiet Nr. 12 Fränkisches Hügelland) zu verwenden. Eine weitere Möglichkeit stellt die Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen dar. Im südöstlichen Bereich wird zudem die Pflanzung von sechs heimischen, standortgerechten Laubbäumen I. Ordnung vorgesehen. Von weiteren Pflanzungen wird abgesehen, da aufgrund der Nähe zu den Auwaldbereichen im Westen durch Samenflug eine natürliche Sukzession erfolgen wird, die dann sicher autochthones Material enthält.

K EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Von den internen Ausgleichs- und Ökokontoflächen wird lediglich die Ausgleichsfläche A1 mit einem Ausgleichsäquivalent von 7.106 m² dem Bebauungsplan zugeordnet. Der damit noch verbleibende Ausgleichsbedarf von 65.729 m² wird über externe Ausgleichsflächen ausgeglichen. Dem Bebauungsplan werden 65.729 m² Ausgleich auf externen Flächen zugeordnet. **Der Eingriff ist somit vollständig ausgeglichen** (vgl. Tabelle 3 und Anlage 3). Tabelle 3 zeigt eine Gegenüberstellung der Gesamtgröße der internen und externen Ausgleichsflächen mit den Flächen, die dem Bebauungsplan zugeordnet werden. Anlage 3 zeigt die detaillierte Bilanzierung der externen Ausgleichsflächen.

Tabelle 3: Übersicht interne und externe Ausgleichsflächen, Zuordnung BP

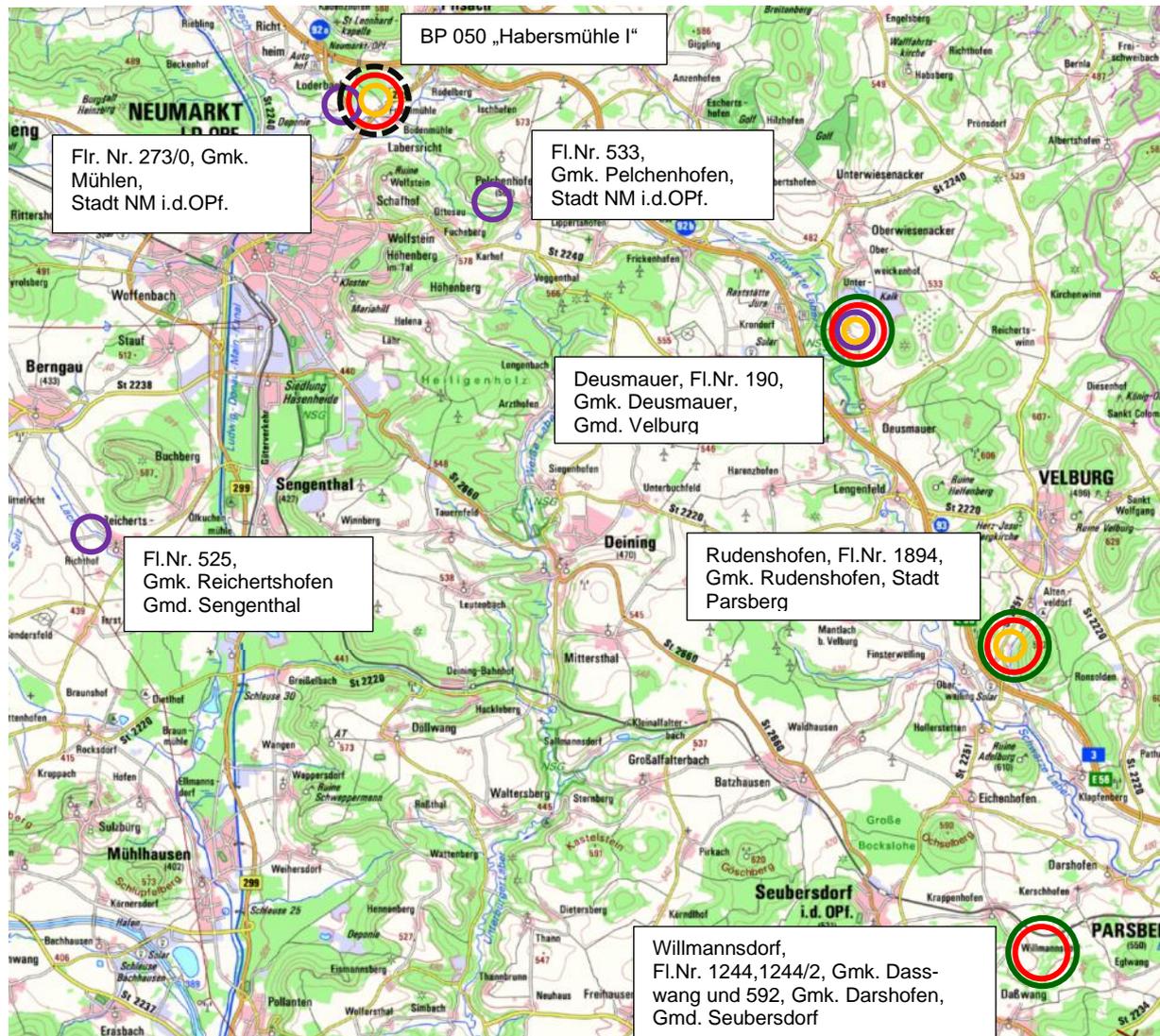
	Flächengröße, gesamt [m ²]	Fläche, die dem BP zugeordnet wird [m ²]	Ausgleichs- äquivalent [m ²]
Interne Ausgleichs- und Ökokontoflächen			
Ö1	2.598	-	
Ö2	2.330	-	
A1	8.075	8.075	7.106
Summe	13.003	8.075	7.106
Externe Ausgleichsflächen			
E1 Willmannsdorf, Gemeinde Seubersdorf	51.875	51.875	42.575
E2 Rudenshofen, Stadt Parsberg	19.104	19.104	18.104
E3 Deusmauer, Gemeinde Velburg	27.137	7.300	5.050
Summe externe Ausgleichsflächen	98.116	78.279	65.729
Gesamtsumme		86.354	72.835

Summe Ausgleichsbedarf

72.835

Bei den externen Ausgleichsflächen handelt sich um die drei Flächen E1 bei Willmannsdorf, Gemeinde Seubersdorf, E2 bei Rudenshofen, Stadt Parsberg sowie E3 bei Deusmauer, Gemeinde Velburg.

Die Flächen befinden sich außerhalb des Stadtgebietes Neumarkt i.d.OPf. (naturräumlichen Haupteinheit „Vorland der Mittleren Frankenalb“ (111)). Sie liegen im Landkreis Neumarkt i.d.OPf. in der naturräumlichen Haupteinheit „Mittlere Frankenalb“ (D81). Aufgrund der Ähnlichkeit der beiden Naturräume ist der naturräumliche Zusammenhang gewahrt.



-  Geltungsbereich / Eingriffsort
-  Naturschutzfachlicher Ausgleich
-  Forstrechtlicher Ausgleich
-  CEF- bzw. FCS-Maßnahmen (Artenschutz)
-  Funktionaler Ausgleich für Eingriffe in geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sowie in geschützten Gehölzbestand gemäß Art. 16 BayNatSchG

Abbildung 11: Verortung der Ausgleichsmaßnahmen (Kartengrundlage: TK100 © Bayerische Vermessungsverwaltung);

Die Bestandskartierung sowie das Maßnahmenkonzept für die externen Flächen sind in den Anlagen 5,6, und 7 dargestellt und wurden im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Maßnahmen auf den Flächen E1 bei Willmannsdorf sowie E2 bei Rudenshofen werden dem Bebauungsplan in Ihrer Gesamtfläche zugeordnet. Bei der Fläche E3 bei Deusmauer werden dem Bebauungsplan nur Maßnahmen auf einer Teilfläche mit 7.300 m² (Ausgleichs-äquivalent 5.050 m²) zugeordnet, die Teilfläche ist in dem Lageplan der Anlage 7 abgegrenzt.

Die Restfläche von 19.837 m² (Ausgleichsäquivalent 18.087 m²) kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde dem privaten Ökokonto zugeführt werden. Die Ausgleichsbilanzierung auf den externen Flächen ist in Anlage 3 differenziert aufgeführt.

Fläche Willmannsdorf, Gemeinde Seubersdorf

Fl.Nr.1244 und 1244/2, Gmkg. Dasswang und Fl.Nr.592, Gmkg. Darshofen (siehe Anlage 5)

Auf der überwiegenden Fläche besteht derzeit eine artenarme, extensive Wiese. Im Norden befindet sich ein reiner Fichtenbestand sowie nährstoffreiche, z.T. stark verbuschte Ruderalflächen. Im Süden befinden sich ein naturnaher Kieferwaldbestand sowie Mischwaldflächen. Innerhalb der Fläche sowie am östlichen Rand befinden sich biotopkartierte Flächen. Es handelt sich hier um zum Teil vollständig verbuschte ehemalige Magerrasenflächen.

Auf der mit der Ziffer E1-1(1) gekennzeichneten Fläche ist eine Erstaufforstung als Waldersatz mit standortheimischen Edellaubholzarten wie z.B. Hainbuche und Linde in schattigen Bereichen und z.B. Elsbeere und Kirsche in belichteten Bereichen vorgesehen. Die Waldersatzfläche ist zum Schutz vor Wildverbiss einzuzäunen. Arten, Pflanzqualitäten, Anteile und Stückzahlen müssen mit dem zuständigen Forstamt und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Ein Flächenanteil von 20% kann an geeigneten Stellen der natürlichen Sukzession überlassen werden. Vor der Pflanzung ist Grasfilz zu entfernen und die Fläche umzubrechen.

Auf der mit der Ziffer E1-1(2) gekennzeichneten Fläche ist die Anlage eines Waldmantels (Sukzession) als Waldersatz vorgesehen, zusätzlich die Anreicherung der Sukzessionsflächen mit Wildobst im Weitverband. Die Waldersatzfläche ist zum Schutz vor Wildverbiss einzuzäunen.

Auf der mit der Ziffer E1-1(3) gekennzeichneten Fläche ist Waldumbau vorgesehen. Zur Entwicklung eines natürlichen, standortgerechten Waldes werden standortfremde Gehölze wie Fichten entfernt.

Auf der mit der Ziffer E1-1(4) gekennzeichneten Fläche ist die Umwandlung der artenarmen extensiven Wiesenflächen in eine artenreiche, magere extensive Wiesenfläche durch Aushagern vorgesehen. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ein Verzicht auf Düngung und chemischen Pflanzenschutz ist erforderlich.

Als Dauerpflege ist eine einschürige Mahd mit Mähgutentfernung (kein Mulchen der Flächen) zur Aushagerung vorzusehen. 10% der Fläche soll dabei jeweils als Brache erhalten werden und nicht gemäht werden.

Alternativ ist eine Beweidung möglich (keine Koppelhaltung oder Umtriebsweide). Mahd oder Beweidung ist jeweils ab September möglich.

Auf der mit der Ziffer E1-1(5) gekennzeichneten Fläche ist die Umwandlung der artenarmen extensiven Wiesenfläche in eine artenreiche, magere extensive Wiesenfläche mit Oberbodenabtrag von ca. 10 cm vorgesehen. Die Flächen werden dann mit einer Kalkmagerrasenmischung (autochthones Saatgut oder Heudrusch) eingesät.

Als Dauerpflege ist eine einschürige Mahd mit Mähgutentfernung (kein Mulchen der Flächen) zur Aushagerung vorzusehen. 10% der Fläche soll dabei jeweils als Brache erhalten werden und nicht gemäht werden.

Alternativ ist eine Beweidung möglich (keine Koppelhaltung oder Umtriebsweide). Mahd oder Beweidung ist jeweils ab September möglich.

Auf der mit der Ziffer E1-1(6) gekennzeichneten Fläche ist eine Entbuschung zur Magerrasenentwicklung in Teilbereichen des bestehenden Biotops unter Fachaufsicht vorgesehen. Als Dauerpflege ist eine Mahd oder Beweidung jeweils ab September möglich.

Auf der mit der Ziffer E1-1(7) gekennzeichneten Fläche sind Lesesteinhaufen im Bereich der im Maßnahmenplan gekennzeichneten Stellen anzulegen. Verwendung finden verschiedene Steingrößen mit 15 bis 40 cm Durchmesser.

Auf der mit der Ziffer E1-2(1) gekennzeichneten Fläche ist die Anlage eines Waldsaumes (Sukzession) als Waldersatz vorgesehen. Die Waldersatzfläche ist zum Schutz vor Wildverbiss einzuzäunen.

Auf der mit der Ziffer E1-2(2) gekennzeichneten Fläche ist eine Erstaufforstung als Waldersatz mit standortheimischen Edellaubholzarten wie z.B. Hainbuche und Linde in schattigen Bereichen und z.B. Elsbeere und Kirsche in belichteten Bereichen vorgesehen. Die Waldersatzfläche ist zum Schutz vor Wildverbiss einzuzäunen. Arten, Pflanzqualitäten, Anteile und Stückzahlen müssen mit dem zuständigen Forstamt und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Ein Flächenanteil von ca. 20% kann an geeigneten Stellen der natürlichen Sukzession überlassen werden.

Auf der mit der Ziffer E1-2(3) gekennzeichneten Fläche ist Waldumbau vorgesehen. Dazu wird der bestehende Fichtenwald eingeschlagen und mit standortheimischen Laubbaumarten wieder aufgeforstet. Arten müssen mit dem zuständigen Forstamt und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Ein Flächenanteil von bis zu 20% kann an geeigneten Stellen der natürlichen Sukzession überlassen werden.

Auf der mit der Ziffer E1-3(1) gekennzeichneten Fläche ist eine Erstaufforstung als Waldersatz mit standortheimischen Edellaubholzarten wie z.B. Hainbuche und Linde in schattigen Bereichen und z.B. Elsbeere und Kirsche in belichteten Bereichen vorgesehen. Dazu wird die Fläche mit standortheimischen Laubwaldarten aufgeforstet. Die Waldersatzfläche ist zum Schutz vor Wildverbiss einzuzäunen. Arten, Pflanzqualitäten, Anteile und Stückzahlen müssen mit dem zuständigen Forstamt und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Ein Flächenanteil von 20% kann an geeigneten Stellen der natürlichen Sukzession überlassen werden. Im Norden ist ein ca. 5 Meter breiter Streifen als Sukzessionsfläche zur Entwicklung eines artenreichen, krautreichen Waldmantels zu belassen.

Fläche Rudenshofen, Stadt Parsberg

Fl.Nr.1894, Gmkg. Rudenshofen (siehe Anlage 6)

Auf der Fläche besteht derzeit eine artenarme, extensive Wiese. Im Norden befindet sich ein Fichtenbestand, an dessen südlichem Rand eine biotopkartierte Magerrasenflächen angrenzt. Der östliche Waldsaum ist ebenfalls biotopkartiert.

Auf der mit der Ziffer E2 (1) gekennzeichneten Fläche ist eine Erstaufforstung als Waldersatz mit standortheimischen Edellaubholzarten wie z.B. Hainbuche und Linde in schattigen Bereichen und z.B. Elsbeere und Kirsche in belichteten Bereichen vorgesehen. Die Waldersatzfläche ist zum Schutz vor Wildverbiss einzuzäunen. Arten, Pflanzqualitäten, Anteile und Stückzahlen müssen mit dem zuständigen Forstamt und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Ein Flächenanteil von 20% kann an geeigneten Stellen der natürlichen Sukzession überlassen werden. Vor der Pflanzung ist Grasfilz zu entfernen und die Fläche umzubrechen.

Auf der mit der Ziffer E2 (2) gekennzeichneten Fläche ist die Anlage eines Waldmantels (Sukzession) als Waldersatz vorgesehen, zusätzlich die Anreicherung der Sukzessionsflächen mit Wildobst im Weitverband. Die Waldersatzflächen sind zum Schutz vor Wildverbiss einzuzäunen.

Auf der mit der Ziffer E2 (3) gekennzeichneten Fläche ist Waldumbau vorgesehen. Zur Entwicklung eines natürlichen, standortgerechten Waldes werden die vorhandenen Fichten entfernt.

Auf der mit der Ziffer E2 (4) gekennzeichneten Fläche ist die Umwandlung der artenarmen extensiven Wiesenfläche in eine artenreiche, magere extensive Wiesenfläche durch Aushagern vorgesehen. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ein Verzicht auf Düngung und chemischen Pflanzenschutz ist erforderlich.

Als Dauerpflege ist eine einschürige Mahd mit Mähgutentfernung (kein Mulchen der Flächen) zur Aushagerung ab September vorzusehen.

Alternativ ist auf allen Wiesenflächen extensive (Pferde-)Beweidung bis Ende Mai und ab August möglich.

Auf der mit der Ziffer E2 (5) gekennzeichneten Fläche ist die Umwandlung der artenarmen extensiven Wiesenfläche in eine artenreiche, magere extensive Wiesenfläche mit Oberbodenabtrag von ca. 10 cm vorgesehen. Die Flächen werden dann mit einer Kalkmagerrasenmischung (autochthones Saatgut oder Heudrusch) eingesät.

Als Dauerpflege ist eine einschürige Mahd mit Mähgutentfernung (kein Mulchen der Flächen) zur Aushagerung ab September vorzusehen.

Alternativ ist auf allen Wiesenflächen extensive (Pferde-)Beweidung bis Ende Mai und ab August möglich.

Auf der mit der Ziffer E2 (6) gekennzeichneten Fläche ist eine Entbuschung zur Magerrasenentwicklung in Teilbereichen des bestehenden Biotops unter Fachaufsicht vorgesehen.

Auf der mit der Ziffer E2 (7) gekennzeichneten Fläche ist eine Pflanzung von Heckenabschnitten (Einzelstücke ca. 20 m² groß) lt. Planzeichnung mit wärmeliebenden, standortheimischen Sträuchern z.B. Schlehe, Kreuzdorn, Hunds-Rose herzustellen. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ein Verzicht auf Düngung und chemischen Pflanzenschutz ist erforderlich.

Auf der mit der Ziffer E2 (8) gekennzeichneten Fläche sind Lesesteinhaufen im Bereich der im Maßnahmenplan gekennzeichneten Stellen anzulegen. Verwendung finden verschiedene Steingrößen mit 15 bis 40 cm Durchmesser.

Fläche Deusmauer, Gemeinde Velburg

Teilfläche Fl.Nr.190, Gmkg. Deusmauer (siehe Anlage 7)

Bei der Fläche E3 bei Deusmauer werden dem Bebauungsplan nur Maßnahmen auf einer Teilfläche mit 7.300 m² (Ausgleichsäquivalent 5.050 m²) zugeordnet, die Teilfläche ist in Anlage 7 abgegrenzt. Die Restfläche von 19.837 m² (Ausgleichsäquivalent 18.087 m²) kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde dem privaten Ökokonto zugeführt werden. Die Fläche wird derzeit überwiegend als intensives Grünland genutzt. Im Norden und Osten befinden sich biotopkartierte Baum- und Gebüschhecken.

Auf der mit der Ziffer E3 (1) gekennzeichneten Fläche ist eine Erstaufforstung als Waldersatz mit standortheimischen Edellaubholzarten wie z.B. Hainbuche und Linde in schattigen Bereichen und z.B. Elsbeere und Kirsche in belichteten Bereichen vorgesehen. Die Waldersatzfläche ist zum Schutz vor Wildverbiss einzuzäunen. Pflanzqualitäten, Anteile und Stückzahlen müssen mit dem zuständigen Forstamt und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Ein Flächenanteil von 20% kann an geeigneten Stellen der natürlichen Sukzession überlassen werden. Vor der Pflanzung ist Grasfilz zu entfernen und die Fläche umzubrechen.

Auf der mit der Ziffer E3 (2) gekennzeichneten Fläche ist die Anlage eines Waldmantels (Sukzession) als Waldersatz vorgesehen, zusätzlich die Anreicherung der Sukzessionsflächen mit Wildobst im Weitverband. Die Waldersatzflächen sind zum Schutz vor Wildverbiss einzuzäunen.

Auf der mit der Ziffer E3 (3) gekennzeichneten Fläche ist für die bestehenden Eichenwälder die Einstellung der forstwirtschaftlichen Nutzung vorgesehen.

Die Maßnahmen mit den Ziffern E3 (1) und (2) dienen gleichzeitig dem Eingriff in den nach Art. 16 BayNatSchG geschützten Gehölzbestand im Plangebiet. Die naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung wurde durch die Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., mit Schreiben vom 16.12.2020 (AZ 41-173/14.1-2020-0399) erteilt.

L FORSTRECHTLICHER AUSGLEICH

Bei den nördlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) bzw. des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG). Der betroffene Wald setzt sich aus Beständen mit unterschiedlichem Alter und Baumarten zusammen. Bei der Inanspruchnahme von Wald handelt es sich im walddrechtlichen Sinne um eine Rodung, die einer Genehmigung bedarf. Für die geplante Rodungsfläche von ca. 1,94 ha ist ein flächengleicher, forstrechtlicher Waldausgleich erforderlich.

Der forstrechtliche Ausgleich wird auf den folgenden Flächen vorgesehen (siehe Anlage 3):

- Flst. Nr. 1244 und 1244/2, Gmk. Dasswang, Flst. Nr. 592 Gmk. Darshofen auf einer Fläche von insg. 14.818 m²
- Flst. Nr. 1894, Gmk. Rudenshofen auf einer Fläche von 1.900 m²
- Flst. Nr. 190, Gmk. Deusmauer, auf einer Fläche von 2.800 m²

Auf den derzeit intensiven und z.T. extensiven, aber artenarmen Wiesen- sowie Ruderalflächen wird die Entwicklung von Laubwäldern durch Aufforstung mit standorttypischen Laubgehölzen vorgesehen. Zudem werden Waldmäntel durch Aufforstung mit Laubgehölzen, durch Initialpflanzung von Wildobst im Weitverband sowie durch Sukzession entwickelt (siehe Anlagen 5, 6 und 7). Die Erstaufforstungsflächen sind durch Zäune vor Wildverbiss zu schützen.

Insgesamt ergibt sich damit eine Ersatzaufforstungsfläche von 19.518 m², die auch als naturschutzfachlicher Ausgleich angerechnet wird. Damit kann der forstrechtliche Ausgleich erbracht werden.

Die Erlaubnis der Ersatzaufforstung für die o.g. Flurstücksteilflächen wurde vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Neumarkt i.d.OPf. mit Bescheid vom 13.10.2020 erteilt.

M KUMULATIVE AUSWIRKUNGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 050 „Habersmühle I“ ist nicht isoliert, sondern in Zusammenhang mit ggf. weiteren Planungen im Umfeld, die zu kumulativen Auswirkungen führen könnten, zu betrachten. Nicht auszuschließen ist, dass sich Auswirkungen einzelner Plangebiete gegenseitig beeinflussen. Die Wirkungen können sich dabei auch steigern bzw. verstärken.

Andere Planungen im räumlichen Umfeld des Geltungsbereiches mit denen kumulative Wirkungen auftreten könnten sind aktuell nicht bekannt. Die Aufstellung der benachbarten Bebauungspläne Nr. 053 und Nr. 084 liegen zeitlich bereits mehr als 15 Jahre zurück und sind für eine kumulative Betrachtung nicht mehr heranzuziehen.

N VERBLEIBENDE AUSWIRKUNGEN SOWIE RISIKEN IM FALL VON UNFÄLLEN UND KATASTROPHEN

Inwiefern von einem Unfallrisiko durch die zukünftige industrielle Nutzung auszugehen ist, kann nicht abschließend bewertet werden, sondern ist auf Vorhabenebene zu prüfen. Bei ordnungsgemäßer Nutzung kann das Unfallrisiko minimiert werden.

Ein Unfallrisiko „auf“ das Plangebiet, z.B. durch benachbarte Gewerbebetriebe, besteht nicht. Das Plangebiet liegt derzeit nicht im potentiellen Einwirkungsbereich eines Betriebes nach der Störfall-Verordnung (Abstandsgebot nach Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie). Belange der Störfallvorsorge sind bei der Planung somit nicht relevant.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Flächen, aber teils werden wassersensible Bereiche überplant. Weitere Georisiken für das Plangebiet sind nicht

bekannt. Potentielle Gefahren (z.B. durch Oberflächenwasserabfluss bei Starkregen) sind möglich.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Planung erhebliche Auswirkungen auf mehrere Schutzgüter hat. Durch geeignete, Maßnahmen können die Auswirkungen aber vermindert werden (vgl. II.1).

Nach § 4 Abs. 3 BauGB wird die Gemeinde nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes durch die Behörden unterrichtet, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen auf die Umwelt hat.

O BETROFFENHEIT VON NATURA 2000-GEBIETEN

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine „Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI), „Besondere Schutzgebiete“ (Special Area of Conservation – SAC) oder Artvorkommen und Lebensräume, die eine Ausweisung als eines dieser Gebiete nach Art. 3 FFH-Richtlinie rechtfertigen, bekannt. Es treten zwar Lebensräume nach Anhang I und auch Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie auf, die betroffenen LRT werden aber bis auf kleine Teilbereiche im Norden und Osten auch erhalten. Betroffen sind hier insbesondere die Lebensraumtypen 91E0* Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* sowie 6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe. Ausprägung und Lage im Naturraum haben eine Aufnahme in das Schutzgebietssystem NATURA 2000 nicht gerechtfertigt.

Ebenso befinden sich hier keine „Europäischen Vogelschutzgebiete“ (Special protected area – SPA) nach der Vogelschutz-Richtlinie.

Folgende Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung befinden sich in der weiteren Umgebung:

- 6935-371 „Weiße, Wissinger, Breitenbrunner Laaber und Kreuzberg bei Dietfurt“ in ca. 3,5 km im Südosten,
- 6734-371 „Binnendünen und Albrauf bei Neumarkt“ in ca. 5 km im Süden und
- 6735-301 „Talmoore an der Schwarzen Laaber“ in ca. 6,5 km im Südosten.

Auch das europäische Vogelschutzgebiet 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ liegt knapp 10 km entfernt in westlicher Richtung.

Aufgrund der großen Entfernungen werden durch die Planung die Gebiete weder direkt, noch mögliche funktionale Beziehungen zwischen diesen Gebieten oder deren Teilflächen beeinflusst. Somit können Beeinträchtigungen von NATURA 2000-Gebieten durch die Planung ausgeschlossen werden.

P BERÜCKSICHTIGUNG ARTENSCHUTZRECHTLICHER BELANGE

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG und europarechtlicher Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) zu berücksichtigen. Die Verbote treten zwar erst direkt mit Realisierung eines Vorhabens ein, allerdings muss im Rahmen der Bauleitplanung bereits geprüft werden, ob die Umsetzung eines Bebauungsplanes aus artenschutzrechtlichen Gründen möglich ist. Ein Bebauungsplan kann seine Planrechtfertigung verlieren, wenn seiner Umsetzung dauerhaft Vollzugshindernisse entgegenstehen, zu denen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zählen. Eine Abwägung der artenschutzrechtlichen Belange im Verfahren ist nicht möglich.

Für das Plangebiet liegt ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vor (BÜRO GENISTA, 29.06.2020). Gemäß Gutachten konnten im Gebiet 32 Brutvogelarten oder

möglicherweise brütende Vogelarten nachgewiesen werden. Von besonderer Bedeutung sind die Spechtarten Grünspecht (*Picus viridis*), Kleinspecht (*Dendrocopos minor*) und Mittelspecht (*Dendrocopos medius*), welche die eichen- und espenreichen Waldränder im Nordteil des Gebietes besiedeln. In der südlichen Ackerflur wurde das Vorkommen der Feldlerche (*Alauda arvensis*) mit drei Brutpaaren festgestellt.

Gemäß Gutachten stellt das Planungsgebiet für Fledermäuse im Bereich der Waldbestände und Gewässer ein durchschnittliches Jagdhabitat dar. Bei den nachgewiesenen Arten handelt es sich um jagende Exemplare. Quartiere in Baumhöhlen bzw. Baumspalten können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Innerhalb der von der Planung betroffenen Waldbestände finden sich Biotopbäume, die als Quartiere für Fledermäuse in Frage kommen, u.a. für die Mopsfledermaus.

Bei den Reptilien konnte ein früheres Vorkommen der Zauneidechse im Bereich der sonnenexponierten Waldsäume im Jahr 2019 nicht mehr nachgewiesen werden. Durch Heranrücken der Ackernutzung ging dieses wohl verlustig, da die Lebensraumbedingungen gemäß saP-Gutachten nur mehr als unzureichend eingestuft werden. Weitere Vorkommen prüfungsrelevanter Arten der Gruppe Kriechtiere und Lurche (wie z.B. Kreuzkröte, Laubfrosch oder Kammolch) konnten nicht nachgewiesen werden.

Ein Vorkommen weiterer prüfungsrelevanter Arten in den Artengruppen Fische, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Weichtiere und Gefäßpflanzen kann ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Habitate vorhanden sind bzw. keine Nachweise vorliegen.

Die Waldbereiche entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches werden erhalten, sodass in diesem Bereich Konflikte vermieden werden.

Da jedoch der Erhalt eines Großteils des laubholzreichen Waldbestandes im Norden des Plangebietes nicht möglich ist, sind Maßnahmen erforderlich.

Im artenschutzrechtlichen Gutachten wurde zunächst davon ausgegangen, dass über vorlaufende Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) Verbotstatbestände umgangen werden können. Aufgrund der Zerstörung von Lebensstätten für verschiedene Spechtarten und deren verzögerte Wiederherstellung unter Berücksichtigung der entsprechenden Entwicklungszeiträume, war aber die Erreichung der ökologischen Funktionalität bei der Maßnahme mit der Nutzungsaufgabe von Waldgebieten nicht hinreichend prognosesicher. Daher wurde für diese zeitliche Verzögerung, eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Höheren Naturschutzbehörde an der Regierung der Oberpfalz beantragt. Diese wurde mit Bescheid der Regierung der Oberpfalz vom 12.02.2021 (AZ: ROP-SG55.1-8646.4-1-158-4) erteilt.

Die Maßnahmen und Flächen, auf denen die CEF- bzw. FCS-Maßnahmen durchgeführt werden, wurden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Konfliktvermeidende Maßnahmen:

- Durchführung der Fällung von Bäumen mit Baumspalten und -höhlen im Monat Oktober, um Eingriffe in Sommer- und Winterquartiere von Fledermäusen während der kritischen Zeiten der Wochenstuben bzw. des Winterschlafs zu vermeiden
- Durchführung einer ökologischen Baubegleitung (Umweltbaubegleitung) bei der Fällung von Bäumen mit Baumspalten und -höhlen
- Durchführung der Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen außerhalb der Vogelbrutzeit (also nicht vom 01. März bis 30. September)
- Baufeldfreimachung bzw. Beginn der Erschließungsmaßnahmen in Ackerflächen außerhalb der Vogelbrutzeit (also nicht vom 01. März bis 30. September)

CEF-Maßnahmen (vorlaufende Ersatzmaßnahmen)

- Schaffung von geeigneten Nistplätzen für die Feldlerche für zwei Brutpaare auf dem Flst. Nr. 190 (Gmkg. Deusmauer, Gem. Velburg) und für ein Brutpaar auf dem Flst. Nr. 525 (Gmkg. Reichertshofen, Gem. Sengenthal)

FCS-Maßnahmen (artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen)

- Ersatz verloren gehender Baumquartiere durch Aufhängung von 14 Fledermauskästen auf dem Flst. Nr. 533 (Gmkg. Pelchenhofen, Stadt Neumarkt i.d.OPf.), 11 Fledermauskästen auf Flst. Nr. 273 (Gmkg. Mühlen, Stadt Neumarkt i.d.OPf) sowie von 4 Vogelnistkästen auf Flst. Nr. 273 (Gmkg. Mühlen, Stadt Neumarkt i.d.OPf.)⁴
- Herausnahme von Waldgebieten aus der forstlichen Nutzung und Anreicherung von Totholz durch Ringeln von Laubbäumen als Ersatz für Lebensräume des Mittel-, Klein- und Grünspechts auf dem Flst. Nr. 533 (Gmkg. Pelchenhofen, Stadt Neumarkt i.d.OPf.) und Flst. Nr. 273 (Gmkg. Mühlen, Stadt Neumarkt i.d.OPf.). Die Maßnahme muss unter fachlicher Begleitung auf einer Fläche von mindestens 7,2 ha stattfinden.

Die vorlaufenden Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) müssen bis zum Beginn der Bau-
feldfreimachung funktional wirksam sein, was ggf. einen gewissen zeitlichen Vorlauf benötigt.
Dies ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten.

Die Maßnahmen sind nach Maßgabe des saP-Gutachtens sowie nach Maßgabe des artenschutzrechtlichen Ausnahmebescheides umzusetzen.

Bei den Fledermauskästen sollten Kästen aus Holzbeton verwendet werden.

Die Fledermauskästen sind für einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren regelmäßig zu reinigen und auf ihre Funktionsfähigkeit zu prüfen. Die Kontrolle hat außerhalb der Wochenstubezeit und außerhalb der Überwinterungszeit zu erfolgen (geeigneter Zeitraum z. B. September bis Oktober). Auch die Vogelnistkästen sind regelmäßig zu warten.

Die Anreicherung von Totholz erfolgt über das Ringeln von Laubbäumen in ausreichendem Maße (mind. 30 mittelalte Bäume, BHD mind. 30 cm, ohne Baumhöhlen) im Bereich des Nutzungsverzichts auf dem Flst. Nr. 533, Gmkg. Pelchenhofen, und von 10 Laubbäumen im Bereich des Flst. Nr. 273, Gmkg. Mühlen. Zudem sind die Stammtorsos der gefälltten Habitatbäume (10 Stück) im Bereich des Nutzungsverzichts auf Flst. Nr. 273, Gmkg. Mühlen, wieder einzubringen.

Die artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung enthält Nebenbestimmungen zur ökologischen Baubegleitung sowie Dokumentation der Maßnahmen.

Die Verkehrssicherungspflicht entlang von Wegen ist weiterhin zu beachten.

Q ÜBERWACHUNG/MONITORING

Nach § 4c BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Im Hinblick auf den speziellen Artenschutz sollte bei der Umsetzung des Bebauungsplanes eine naturschutzfachliche Umweltbaubegleitung vorgesehen werden, um die Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen und eine fachgerechte Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen zu gewährleisten.

⁴ Gemäß saP-Gutachten (Genista, 29.06.2020) wurden insgesamt 35 Fledermauskästen und 7 Vogelnistkästen als Ausgleichsbedarf gefordert, wenn die aufgelisteten Biotopbäume alle entfallen. Gemäß Bebauungsplanentwurf werden jedoch drei der Biotopbäume (Nr. 7, 9 und 10) zum Erhalt festgesetzt. Entsprechend konnten 10 Fledermauskästen und 3 Vogelnisthilfen vom Ausgleichserfordernis abgezogen werden.

Bezüglich möglicher Einwirkungen auf das Grundwasser wird empfohlen, im Umfeld des Geltungsbereichs Grundwassermessstellen zu errichten, um negative Auswirkungen wie eine Absenkung des Grundwasserstandes erkennen zu können.

R METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

Die Umweltprüfung bezieht sich räumlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie auf das unmittelbare Umfeld soweit dies gutachterlich für erforderlich gehalten wurde. Inhaltlich erfolgte eine Betrachtung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelisteten Belange, namentlich der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, biologische Vielfalt sowie Kultur- und sonstige Sachgüter.

Zur Bewertung des Ausgangszustandes wurde u.a. auf die Bewertungsschemata des Leitfadens zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2. erweiterte Auflage 2003) zurückgegriffen und die Bedeutung des Planungsgebietes für die Schutzgüter eingestuft (gering/mittel/hoch). Entsprechend der zu erwartenden Eingriffe bzw. Veränderungen wurden die verbleibenden Auswirkungen eingestuft. Abweichungen von dieser Methodik wurden verbal-argumentativ erläutert.

Für die meisten abiotischen Schutzgüter lagen ausreichende Grundlageninformationen vor, die eine Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung ermöglichten. Hierzu wurde insbesondere auf den vorliegenden Landschaftsplan der Stadt Neumarkt aus dem Jahr 1998 zurückgegriffen. Zur Bewertung der Schutzgüter Boden und Wasser wurde auf die geotechnischen Untersuchungen (Baugrundinstitut Dr.-Ing. Spotka und Partner GmbH, 2010 und 2020) zurückgegriffen. Ein Entwässerungskonzept liegt im Vorabzug (Petter Ingenieure, August 2020) vor. Zur Immissionssituation liegt die Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens (IBAS 2020) vor. Messungen zur Luftbelastung im Gebiet liegen nicht vor, was aber für den künftigen Gebietstyp wenig relevant erscheint.

Im Rahmen der Erstellung dieses Umweltberichtes wurden die Biotop- und Nutzungstypen im Geltungsbereich am 17.01. und 21.04.2020 erfasst. Ferner wurden entsprechende Datensammlungen (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung) für den Bereich des Geltungsbereichs und seines Umfelds ausgewertet. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) liegt vor (GENISTA, 29.06.2020).

Hinsichtlich umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter lagen ausreichende Informationen (z.B. aktuelle Liste der Kultur- und Bodendenkmäler im Stadtgebiet) vor, die eine abschließende Bewertung erlaubten.

S ZUSAMMENFASSUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 050 „Habersmühle I“ liegen Verkehrsflächen der Verbindungsstraße nach Ungenricht, Ackerflächen, Waldflächen, biotopkartierte Heckenstrukturen, Bäche mit begleitenden Auwäldern und Hochstaudenfluren feuchter Standorte sowie ein Rückhaltebecken mit angrenzenden Gehölzen. Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Industriegebietes nach § 9 BauNVO vor, das über die bestehende Verbindungsstraße nach Ungenricht erschlossen wird. Der westliche Teil des Geltungsbereiches soll als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. Im Südwesten des Geltungsbereiches wird das Regenrückhaltebecken im Bestand festgesetzt.

Im Umweltbericht werden alle Schutzgüter hinsichtlich der Bedeutung der Bestandssituation sowie der zu erwartenden Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung untersucht. Grundlage hierfür stellt der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 050 dar. Auf die untersuchten Schutzgüter Boden sowie Wasser sind durch die Planung aufgrund der Versiegelungen und Eingriffen in Boden- und Grundwasserkörper erheblich nachteilige Auswirkungen zu erwarten. Zudem werden Bereiche mit Bachläufen, Gewässerbegleitgehölz und Hochstaudenflur feuchter Standorte erheblich beeinträchtigt. Die Bereiche sind als geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG einzustufen. Zudem ist von der Planung ein gemäß Art. 16 BayNatSchG geschützter Gehölzbestand betroffen. Für den Eingriff in die geschützten Bereiche wurden gemäß Art. 23 BayNatSchG naturschutzrechtliche Ausnahmen durch die Untere Naturschutzbehörde erteilt. Der funktionale Ausgleich für Eingriffe in die geschützten Lebensräume nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG wird auf der internen Ausgleichsfläche vorgesehen. Die Beeinträchtigung in den nach Art. 16 BayNatSchG geschützten Gehölzbestand kann auf einer externen Ausgleichsflächen ausgeglichen werden.

Bei Tierarten sind im Wesentlichen Fledermausarten, sowie gehölz- und bodenbrütende Vogelarten betroffen (von besonderer Bedeutung sind hier der Grün-, Mittel- und Kleinspecht sowie die Feldlerche). Erforderliche Vermeidungs-, vorlaufende Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) bzw. artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen) und hierfür geeignete Ausgleichsflächen werden festgesetzt bzw. zugeordnet.

Das Schutzgut Klima/Luft wird trotz Verlust von Flächen mit Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet nicht erheblich beeinträchtigt, da nach wie vor eine gute Durchlüftung bestehen bleibt.

Für das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da durch die Festsetzung von Emissionskontingenten der Lärmschutz für die schützenswerten Nachbarschaft sichergestellt wird. Der Abstand zu den nächsten Wohnnutzungen beträgt 150 m (Friedlmühle) bzw. 170 m (Habersmühle 1).

Die Veränderung des Landschaftsbildes wird trotz der bestehenden Vorbelastung erheblich nachteilig sein. Grund hierfür sind die geplanten baulichen Anlagen, insbesondere der bis zu 40 m hohe Schulungsmast im Norden des Geltungsbereiches.

Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich insbesondere zwischen den Schutzgütern Wasser–Boden sowie Wasser–Boden–Pflanze. Derzeit kann nicht ausgeschlossen werden, dass Beeinträchtigungen aufgrund von Abgrabungen auf den Bodenwasserhaushalt und dadurch auf die Waldflächen im Norden außerhalb des Planungsgebietes hervorgerufen werden.

Der Ausgleich für die Eingriffe erfolgt nur zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der verbleibende Kompensationsbedarf wird auf drei externen Ausgleichsflächen gedeckt. Für die Rodung des Waldbestandes ist eine flächengleiche Ersatzaufforstung erforderlich, die ebenfalls auf den drei externen Flächen vorgesehen wird und gleichzeitig als Teil des naturschutzfachlichen Ausgleichs dient.

Tabelle 4: Übersicht über die Bedeutung der Schutzgüter und die Auswirkungen der Planung

Schutzgut	Bedeutung des Planungsgebietes für Schutzgut	Auswirkungen der Planung
Fläche	hoch	erheblich nachteilig
Boden	mittel bis hoch	erheblich nachteilig
Wasser	gering bis hoch	erheblich nachteilig
Klima/Luft	mittel	nicht erheblich
Tiere und Pflanzen	gering bis hoch	erheblich nachteilig
Biologische Vielfalt	mittel	erheblich nachteilig
Mensch	gering	nicht erheblich
Landschaft	mittel	erheblich nachteilig
Kultur- und Sachgüter	gering	nicht erheblich
Wechselwirkungen	mittel	Abschließende Beurteilung nicht möglich

Es wurden verschiedene Alternativen der Planung geprüft. Dies betraf insbesondere Möglichkeiten zur Erhaltung der feuchtegeprägten Lebensräume und geringere Eingriffe in den Bodenkörper und die Oberflächengestalt der Landschaft. Aus den betrieblichen Bedürfnissen heraus konnten diese Alternativen aber nicht umgesetzt werden. Mit der vorliegenden Planung wurde versucht, die Eingriffe möglichst zu mindern.

Negative Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete konnten keine erkannt werden, obwohl die Lebensraumtypen 91E0* und 6430 nach Anhang I der FFH-Richtlinie innerhalb des Geltungsbereiches vorkommen.

Eine Prüfung auf die Einschlägigkeit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist erfolgt. Für betroffene Arten (Fledermausarten, gehölz- sowie bodenbrütende Vogelarten) bestehen aber grundsätzlich geeignete Vermeidungs-, CEF- und FCS-Maßnahmen.